



## 저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사학위논문

아파트 공급유형별 주호평면의 공간적 특성 비교 분석

- 위례신도시를 대상으로 -

A Comparative Study on Spatial Characteristics of Apartment  
Unit Plans According to Housing Supply Types

- Focused on Wirye, Seoul -

2019년 8월

서울대학교 대학원

건축학과

한 규 빈



아파트 공급유형별 주호평면의 공간적 특성 비교 분석  
- 위례신도시를 대상으로 -

A Comparative Study on Spatial Characteristics  
of Apartment Unit Plans According to Housing Supply Types:  
Focused on Wirye, Seoul

지도교수 최 재 필

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함  
2019년 6월

서울대학교 대학원  
건축학과  
한 규 빈

한규빈의 공학석사 학위논문을 인준함  
2019년 6월

위 원 장 \_\_\_\_\_

부위원장 \_\_\_\_\_

위 원 \_\_\_\_\_



## 아파트 공급유형별 주호평면의 공간적 특성 비교 분석 - 위례신도시를 대상으로 -

지도교수 최 재 필  
서울대학교 대학원 건축학과 한 규 빈

---

우리나라 아파트는 인구의 절반 가까이를 수용하며, 도시지역 뿐만 아니라 모든 지역에서 모든 소득계층을 아우르며 거주 비율이 증가하고 있는 주택 유형이다. 아파트는 중산층 혹은 저소득층을 위한 주택 유형으로 간주되는 대부분의 나라와 달리 아파트가 대표적인 주택 유형으로 자리 잡은 것은 우리나라만의 주거 문화라고 할 수 있다. 아파트 단위주호 평면에 관한 선행연구 결과, 아파트가 우리나라의 사회문화적 변화를 적극적으로 수용하고 반영했기 때문에 성공적으로 정착할 수 있었다는 것이 밝혀졌다. 그러나 이는 모두 가장 대중적인 중산층의 아파트만을 대상으로 한 연구 결과로, 경제적 여건이 다른 소득계층의 아파트에도 사회문화적 변화가 알맞게 반영되었는지는 알 수 없다.

본 연구는 모든 소득계층에 걸쳐 아파트 거주 비율이 증가하는 트렌드에 맞춰 아파트 단위평면을 공급유형별로 비교하여 공간적 특성을 사회문화적 측면에서 분석하였다. 전용면적과 공간의 수가 서로 다른 공급유형을 비교하기 위해 공간적 특성을 수치적인 값으로 산출하여 정량적인 분석이 가능한 공간구문론을 사용하였다. 각 실의 공간적 특성을 수치화하여 공급유형별 차이를 통계적으로 확인하고, 그 요인을 단위평면의 계획적·형태적 측면에서 밝혀냄으로써 각 공급유형의 주거공간 계획의 현황을 파악하였다. 또한, 이를 공급유형별 거주자 집단의 특성과 함께 다루어 사회문화적 측면에서의 공급유형별 단위평면 계획의 문제점과 개선방향을 제시하였다.

공급유형별로 공간적 특성의 차이가 뚜렷하게 나타난 공간은 주방으로, 높은 소득계층을 대상으로 하는 공급유형의 단위평면에서 식당과 분리되며 주거공간의 중심에서 멀리 배치되는 경향이 큰 것으로 나타났다. 주방과 식당이 분리되고 독립적 공간으로 계획되는 것은 요리의 비일상화와 배달음식 및 외식의 증가와 같은 사회문화적 변화가 반영된 결과로 볼 수 있는데, 분리 여부나 공간적 위계에 뚜렷한 차이를 보이는 저소득층 대상 공급유형의 단위평면 주방에는 사회문화적 변화가 제대로 반영되지 않은 것으로 사료 된다.

거실은 공급유형에 상관없이 높은 통합도를 가지는 공적 성격의 공간으로 나타났다. 가장 큰 면적을 차지하는 공간으로 배치되는 위치에 따라 공간적 특성이 달라질 것이라는 예상과는 달리 어느 위치에 배치되더라도 공적 공간으로 계획된다. 더 이상 전용면적이 큰 단위평면이라도 반드시 가구원 수가 많은 가구가 거주하는 것은 아니게 되면서, 거실은 전이공간의 기능이 감퇴되고 가족 구성원의 공용생활 공간으로의 기능을 유지하고 있는 것이다. 가족 구성원의 수가 줄어들면서 구성원 간 전이공간에 대한 중요성이 감소하여 거실이 중앙에 배치될 필요성도 감소하였으나, 면적에 여유가 있는 경우에는 거실을 중앙에 배치하려는 경향이 남아있는 것으로 보아 거실의 기능을 최대화하려는 시도가 거실을 중앙에 배치하는 것으로 나타난다고 할 수 있다.

외부 공간 통합도는 공공임대와 민간임대아파트에서 유의한 차이를 보였는데, 두 공급유형의 단위평면 계획을 살펴본 결과 그 요인은 복도 공간으로 나타났다. 민간임대아파트에서는 주거공간을 출입할 때 긴 복도 공간을 거치는 반면, 공공임대아파트는 외부로부터 주거공간을 진입할 때 작은 전이공간을 거치면 바로 개인적 공간인 침실로 연결되거나 거실 또는 주방이 바로 연결된다. 외부 출입 경로가 짧은 공공임대아파트가 더 낮은 통합도를 가지는 것은 외부로부터 격리하려는 경향이 있음을 의미한다. 민간임대아파트는 외부의 사회와 내부의 개인 공간에 완충공간이 있으나 공공임대아파트는 두 공간이 가까이 연결되는 느낌을 주는 공간적 특성으로 인해 오히려 더 외부와 주거공간을 분리시키려는 의식이 반영된 것으로 해석할 수 있다. 개인의 삶과 프라이버시가 중요해진 현대사회에 맞춰 면적의 여유가 없는 저소득층 대상의 주거공간에도 외부와의 완충공간을 마련해줄 방안을 모색할 필요가 있다.

안방은 민간아파트가 공공아파트보다 유의한 차이로 더 높은 통합도를 가지는데, 이는 화장실, 드레스룸, 서재 등의 부속실을 갖춘 하나의 마스터 공간으로 계획되기 때문이다. 공공아파트 중 안방에 부속실이 있는 경우는 화장실이 딸린 장기전세아파트뿐이며, 국민임대아파트 중에는 안방에 부속실이 계획된 경우가 전무하다. 같은 전용면적을 가진 장기전세와 민간임대아파트 평면을 비교했을 때, 민간임대아파트에서는 안방의 크기가 작아지더라도 안방의 드레스룸과 파우더룸을 따로 계획하나, 장기전세아파트에서는 드레스룸을 안방 화장실로 가는 복도 공간을 겸해 계획하는 등 차이를 보였다. 출산을 및 가족 구성원 수가 줄어들면서 주거공간 중 부부 공간의 의미가 달라진 현대사회에서 안방 구조가 변화 없이 고착화되어있는 점은 문제점이라고 할 수 있다.

침실은 모든 아파트 공급유형에서 동일하게 사적 공간으로 계획되고 있는 것이 확인되었다. 침실은 과거부터 주거공간에서 발코니를 제외하면 동선의 가장 끝에 배치되어 문을 걸어 잠그면 달리 출입할 방법이 없는 가장 개인적인 공간으로 계획된다.

본 연구는 위례신도시를 대상으로 동일 시점에 공급된 아파트를 대상으로 단위평면을 공급유형별로 비교하여 공간 구조에 내재한 사회문화적 속성을 밝혀냄으로써 공간적 특성을 분석했다. 이를 통해 공급유형별 아파트 거주자 집단 특성 측면에서 단위평면의 문제점을 도출하고, 단위평면의 계획적 측면과 평면 형태 측면에서 공급유형별로 차이를 일으키는 요인을 찾아냈으며, 이는 추후 아파트 단위평면 계획 시 거주자 특성이나 사회문화적 측면에서의 개선을 위한 기초자료로 활용될 수 있다.

본 연구는 그동안 이루어지지 않았던 아파트 단위평면을 공급유형별로 비교하고 분석하는 연구로써 동일 시점에 공급된 아파트를 연구대상으로 하여 아파트 공급대상이 달라짐에 따라 단위평면의 공간적 특성이 어떻게 달라지는지 확인하였다. 본 연구의 의의는 아파트 공급대상이 다양해진 현대사회에 맞춰 공급유형에 따라 달라지는 공간적 특성을 가진 단위평면과 거주자의 적합성에 대한 고찰의 필요성을 제기한 것에 있다.

**주요어 :** 아파트, 공급유형, 단위평면, 주거공간, 소득계층, 공간구문론  
**학 번 :** 2017-21935





## 목 차

제 1 장 서 론 .....	1
1.1. 연구의 배경 및 목적 .....	2
1.2. 연구의 범위 .....	4
1.2.1. 연구 대상지 .....	4
1.2.2. 분석 자료 .....	5
1.3. 연구의 방법 .....	6
1.3.1. 공간구문론 .....	6
1.3.2. 공간구문론의 분석 지표 .....	7
1.3.3. 연구의 방법 및 절차 .....	8
1.3.4. 연구흐름도 .....	9
 제 2 장 아파트 공급유형과 단위평면에 관한 이론적 고찰 .....	10
2.1. 아파트 공급유형 .....	11
2.1.1. 우리나라 아파트 공급유형 .....	11
2.1.2. 위례신도시 아파트 공급유형 .....	17
2.1.3. 아파트 공급유형별 거주자 특성 .....	18
2.2. 선행연구 고찰 .....	22
2.2.1. 아파트 공급유형 관련 연구동향 .....	23
2.2.2. 공간구문론을 이용한 아파트 단위평면 연구 .....	24
2.2.3. 아파트 단위평면 계획의 현황과 문제점 .....	26
 제 3 장 아파트 공급유형에 따른 실별 공간적 특성 .....	28
3.1. 연구가설 및 분석틀 설정 .....	29
3.2. 주방 및 식당 .....	33
3.2.1. 아파트 공급유형별 차이 .....	33
3.2.2. 요인 .....	35
3.3. 거실 .....	43
3.3.1. 아파트 공급유형별 차이 .....	43
3.3.2. 요인 .....	45

3.4. 외부 공간 .....	50
3.4.1. 아파트 공급유형별 차이 .....	50
3.4.2. 요인 .....	52
3.5. 안방 .....	55
3.5.1. 아파트 공급유형별 차이 .....	55
3.5.2. 요인 .....	57
3.6. 침실 .....	59
3.6.1. 아파트 공급유형별 차이 .....	59
3.6.2. 요인 .....	61
3.7. 소결 .....	63
 제 4 장 공급유형별 아파트 주거공간의 속성 .....	66
4.1. 공급유형별 아파트 주거공간의 공간적 특성 .....	67
4.2. 문제점과 개선 방향 .....	71
 제 5 장 결 론 .....	72
5.1. 연구의 종합 .....	73
5.2. 연구의 의의 및 한계 .....	76
 참고문헌 .....	77
부 록	

## 표 차례

[표 1-1] 분석에 사용된 아파트 단위평면 유형 .....	5
[표 2-1] 아파트 공급유형별 입주자격 요건 및 전용면적 제한 .....	12
[표 2-2] 장기공공임대주택 유형별 거주가구의 소득분포 .....	16
[표 2-3] 위례신도시에 공급된 공급유형별 아파트 단지 수 및 분석대상 단지 수 .....	17
[표 2-4] 아파트 공급유형별 거주자 특성 .....	21
[표 2-5] 아파트 공급유형 관련 선행연구 .....	22
[표 2-6] 아파트의 가구당 평균인원 및 주거면적과 1인당 주거면적의 변화 ...	24
[표 2-7] 아파트 단위평면 계획 관련 선행연구 .....	26
[표 2-8] 각 공급유형의 아파트 평면유형별 평균 세대 수 .....	27
[표 3-1] 아파트 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	33
[표 3-2] 공급유형 요인별 주방 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	34
[표 3-3] 공급주체에 따른 주방·식당 분리 여부 카이제곱 교차분석 결과 .....	36
[표 3-4] 주방·식당 통합 평면과 분리 평면의 주방 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	36
[표 3-5] 점유형태와 주방·식당 분리 여부 카이제곱 교차분석 결과 .....	37
[표 3-6] 주방 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과 .....	40
[표 3-7] 베이 수에 따른 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	41
[표 3-8] 침실 수에 따른 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	41
[표 3-9] 주방·식당 통합 평면과 분리 평면의 평균 전용면적 독립표본 t검정 결과 .....	42
[표 3-10] 아파트 공급유형별 거실 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	43
[표 3-11] 공급유형 요인별 거실 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	44
[표 3-12] 거실의 위치에 따른 거실 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	45
[표 3-13] 아파트 점유형태 및 공급주체별 거실의 위치에 따른 평면 유형 수	46
[표 3-14] 아파트 공급유형별 평면 유형 중 주방 중심 평면 유형 수 .....	48
[표 3-15] 거실 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과 .....	49
[표 3-16] 아파트 공급유형별 외부 공간 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	50
[표 3-17] 공급유형 요인별 외부 공간 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	51
[표 3-18] 외부 공간 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과	53
[표 3-19] 베이 수에 따른 공급유형별 외부 공간 통합도 일원배치 분산분석 결과 .....	54
[표 3-20] 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과 .....	54

[표 3-21] 아파트 공급유형별 안방 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	55
[표 3-22] 공급유형 요인별 안방 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	56
[표 3-23] 안방 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과 .....	58
[표 3-24] 아파트 공급유형별 침실 통합도 일원배치분산분석 결과 .....	59
[표 3-25] 공급유형 요인별 안방 통합도 독립표본 t검정 결과 .....	60
[표 3-26] 침실 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과 .....	61
[표 3-27] 베이 수에 따른 공급유형별 침실 통합도 일원배치 분산분석 결과 ..	62
[표 3-28] 아파트 공급유형별 각 실의 공간적 특성 차이와 요인 .....	62

## 그림 차례

[그림 1-1] 지역별 주택유형 .....	3
[그림 1-2] 소득계층별 주택유형 .....	3
[그림 1-3] 위례신도시 토지이용계획 .....	4
[그림 1-4] 볼록공간도 예시 .....	7
[그림 3-1] 아파트 공급유형별 평균 주방 통합도 .....	33
[그림 3-2] 주방과 식당이 통합된 평면과 분리된 평면 .....	35
[그림 3-3] 주방과 식당의 경계가 없는 임대아파트 평면 .....	38
[그림 3-4] 주방과 식당의 경계가 없는 분양아파트 평면 .....	38
[그림 3-5] 주방과 식당의 경계가 없는 공공아파트 평면 .....	38
[그림 3-6] 아파트 공급유형별 평균 거실 통합도 .....	43
[그림 3-7] 거실이 측면에 배치된 평면 .....	46
[그림 3-8] 국민임대아파트 평면도 .....	48
[그림 3-9] 아파트 공급유형별 평균 외부 공간 통합도 .....	50
[그림 3-10] 복도공간이 없는 장기전세 평면과 복도 공간이 있는 민간임대 평면 .....	52
[그림 3-11] 4베이 공공분양아파트 평면 .....	53
[그림 3-12] 아파트 공급유형별 평균 안방 통합도 .....	55
[그림 3-13] 장기전세아파트 평면과 민간임대아파트 평면 .....	57
[그림 3-14] 아파트 공급유형별 평균 침실 통합도 .....	59
[그림 3-15] 2베이 평면과 3베이 평면 .....	62
[그림 4-1] 가구 형태별 1차, 2차, 3차 산업 음식물비 지출 비중 .....	68



# 제 1 장 서 론

---

## 1.1 연구의 배경 및 목적

## 1.2 연구의 범위

1.2.1 연구 대상지

1.2.2 분석 자료

## 1.3 연구의 방법

1.3.1 공간구문론

1.3.2 연구의 방법 및 절차

## 1.4 연구흐름도

---



## 1.1. 연구의 배경 및 목적

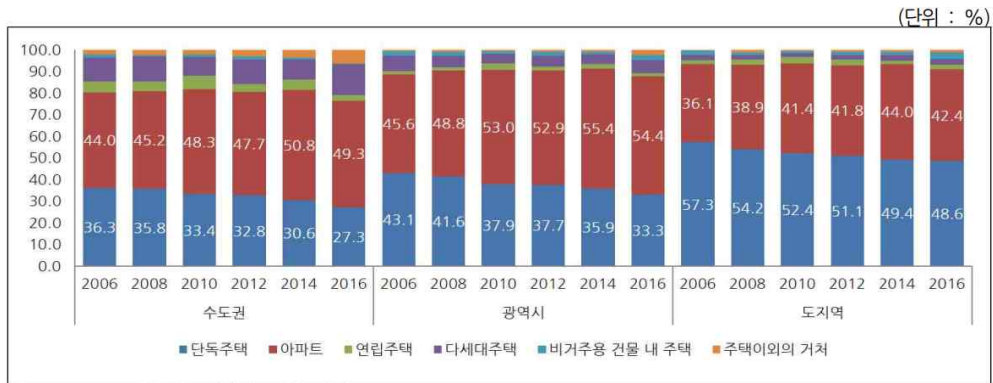
아파트는 우리나라 인구의 절반 가까이 수용하는 가장 대표적인 주택 유형이다. 전 세계에서 아파트가 중산층뿐만 아니라 모든 소득계층을 아울러 수용하며 보편화한 나라는 찾아보기 어렵다. 우리나라의 주거 문화로 자리 잡은 아파트의 보편화로 이에 관한 많은 연구가 선행되었고, 그 결과 우리나라에 아파트가 성공적으로 정착한 것은 아파트 단위평면에 사회문화적 변화가 적극적으로 반영된 결과인 것으로 밝혀졌다.<sup>1)</sup>

주목해야 할 점은 이와 같은 결과를 가져온 선행연구들은 가장 대중적인 중산층의 아파트 평면을 대상으로 했다는 것이다. 아파트는 본래 중산층의 주거안정을 위해 서구에서 들여온 주택 유형이기 때문에 연구대상이 중산층의 단위평면에 한정되었던 것은 어쩌면 당연하다고 할 수 있다.

그러나 현재 우리나라에서는 그림 1-1과 2에서 볼 수 있듯이 지역과 소득계층을 불문하고 주택 유형 중 아파트가 차지하는 비율이 계속해서 증가하고 있다. 이처럼 아파트의 공급대상이 다양해지고 있는 점을 고려해 다양한 공급유형을 대상으로 한 아파트 단위평면의 비교 분석 연구가 필요하다.

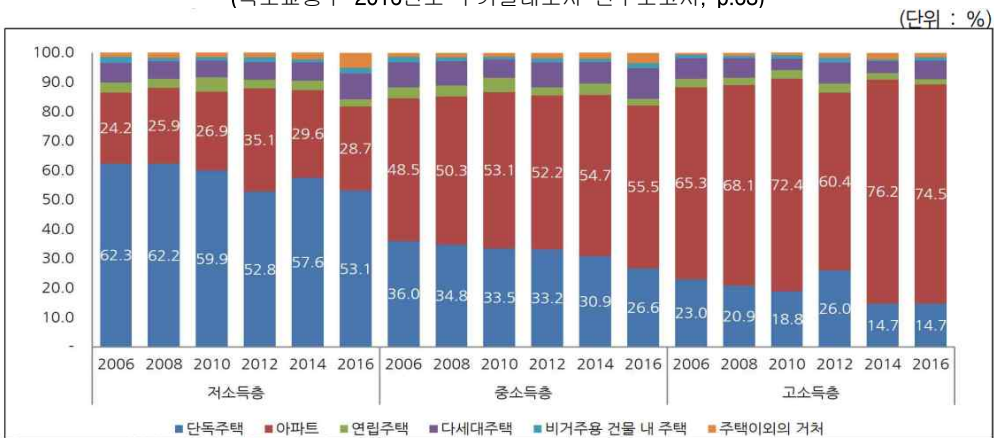
본 연구는 가장 최근 공급되고 있는 아파트를 다양해진 공급유형별로 비교함으로써 각 공급대상의 주거공간의 공간적 특성을 도출하고 그에 대한 해석 과정을 통해 공간구조에 내재한 사회문화적 속성을 밝히는 데에 목적을 둔다. 또한, 저소득층의 아파트 단위평면에 사회문화적 변화가 제대로 반영되었는지 중산층 이상을 대상으로한 아파트 단위평면의 공간 구조와 비교함으로써 확인할 수 있다. 이를 통해 각 공급유형별 공간구조의 공급대상인 거주자 특성에 대한 적합성을 고찰하고 현 시점의 공급유형별 아파트 단위평면의 문제점과 개선을 위한 우선순위를 도출하는 데에 있어 기초 자료로 활용될 수 있다.

1) 최재필(1996a, 1996b)와 최재필 외 3(2004)는 아파트 단위평면주호의 공간적 특성을 시계열적으로 분석해 아파트가 우리나라의 사회문화적 변화를 적극적으로 수용해 성공적으로 정착할 수 있었다는 것을 밝혔다.



자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

[그림 1-1] 지역별 주택유형  
(국토교통부 2016년도 주거실태조사 연구보고서, p.63)



자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

[그림 1-2] 소득계층별 주택유형  
(국토교통부 2016년도 주거실태조사 연구보고서, p.64)

## 1.2. 연구의 범위

### 1.2.1. 연구 대상지

아파트 단위평면을 공급유형별로 비교하기 위해서는 공급시기와 공급지역을 동일 조건으로 한정해야 한다. 따라서 동일한 공급 시기에 다양한 유형의 아파트가 공급된 위례신도시를 연구 대상지로 선정하였다. 위례신도시는 한국토지주택공사와 서울주택도시공사에서 주관하는 택지개발사업으로 2008년 8월에 시작해 2020년 12월까지 개발이 진행될 예정이다. 전체 면적은 6.753km<sup>2</sup>로 서울시 송파구(38%), 경기도 성남시(41.3%), 경기도 하남시(20.7%)에 걸쳐 있으며, 총 45,257세대를 공급할 예정이다<sup>2)</sup>. 2019년 현재 2단계 공사가 진행 중이며 약 56%가 입주 완료된 상태이다.

이처럼 위례신도시는 현재까지도 개발이 진행되는 중이므로 아파트 주호평면을 확인할 수 있는 분양 중이거나 입주가 완료된 아파트만을 연구대상으로 선정하였다.



[그림 1-3] 위례신도시 토지이용계획

2) 송파구 홈페이지, [https://www.songpa.go.kr/user.kdf?a=songpa.menu.MenuApp&cate\\_id=AF0104001000](https://www.songpa.go.kr/user.kdf?a=songpa.menu.MenuApp&cate_id=AF0104001000)

### 1.2.2. 분석 자료

본 연구에서 사용한 분석 자료는 2019년 4월까지 공급되거나 분양 중으로 단위 평면을 확인할 수 있는 위례신도시의 모든 아파트를 대상으로 수집하였다. 이때 서로 다른 아파트 단지라도 같은 공급유형이고 평면 구성과 전용면적이 동일한 경우에는 하나의 평면형으로 간주하였다. 또한, 펜트하우스와 같이 한 단지 내에 5세대 이하로 공급되는 평면형의 경우 그 특이성으로 인해 해당 공급유형의 주거공간 구성을 나타내는 것으로 볼 수 없다고 판단하여 제외하였다.

공공임대아파트로는 영구임대, 국민임대, 장기전세, 10년 공공임대아파트가 있는데, 이 중 영구임대아파트는 1개 단지에 공급된 전용면적 26㎡ 단 한 개의 평면 유형으로 이는 국민임대 26㎡ 평면형과 동일해 분석에는 제외하였다.

민간임대아파트는 뉴스테이 1개 단지와 4년 민간임대 1개 단지가 포함되었다. 이 중 뉴스테이는 지하 1층부터 지상 4층으로 구성되어있는 저층형 아파트 단지로 테라스와 복층 설계가 특화되어있으나, 복층형은 다른 공급유형의 아파트와 비교할 때 특이성이 있어 통계 결과에 영향을 끼칠 것으로 판단되어 제외하였다.

분석에 사용된 아파트 공급유형은 8개로, 단지 수는 총 22개이며, 평면 유형은 총 96개이다(표1-1).

[표 1-1] 분석에 사용된 아파트 단위평면 유형

공급 주체	점유 형태	공급유형	평면 수	전용면적에 따른 평면 유형, m <sup>2</sup> (동일 전용면적 평면 유형 수)
공공	임대	영구임대	—	26
		국민임대	5	26, 29, 36, 39, 46
		장기전세	6	59(2), 74(2), 84(2)
		10년 공공임대	4	85(2), 134(2)
	분양	공공분양	18	51(4), 59(5), 75(4), 84(5)
민간	임대	뉴스테이	7	84(7)
		4년 민간임대	5	101(3), 109(2)
	분양	민간분양	51	85(2), 94(4), 95(4), 96(2), 98(4), 99(3), 101(14), 106(2), 108, 110(5), 112(2), 113, 116, 121(2), 124(2), 147, 149
계			96	

### 1.3. 연구 방법

#### 1.3.1. 공간구문론

공간구문론은 영국의 힐리어(Bill Hillier)와 헨슨(Julienne Hanson)이 1980년대에 제창한 이론으로 ‘모든 건축공간은 그 건축공간이 속한 사회문화적 속성을 반영해 사회적 논리성을 지니게 된다’는 전제에서 시작해, 각 공간의 연결 관계와 상대적 깊이를 통해 내재한 사회문화적 기능의 위계를 정량적으로 산출하는 방법론이다. 공간 간의 연결 관계를 통해 건축공간에서의 사회적 교류를 설명할 수 있게 된다. 이론에 따르면 공간 구조상 연결이 많이 이루어진 공간일수록 사람들이 이용하게 될 가능성이 커지고, 결과적으로 연결의 정도가 낮은 공간보다 사회적 교류가 많이 일어나면서 공적인 성격을 가지게 될 것을 예측할 수 있다.

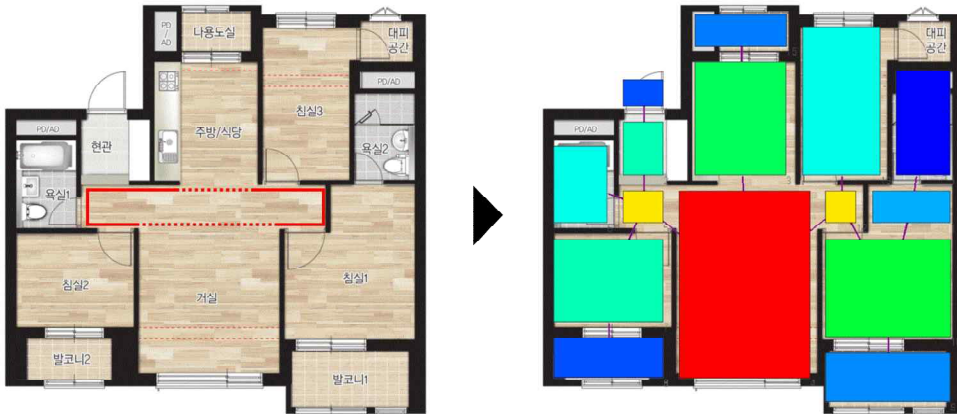
본 연구에서는 공간구문론에 근거해, 공급유형별 아파트 평면 공간구조를 공간 간의 연결 관계로 분석함으로써 각 주거공간에 내재한 사회문화적 속성을 파악하고자 한다. 공간구문론은 전체 공간을 단위공간(node)으로 나누고 단위공간 간 연결(edge)을 지어 공간과 그 연결 관계만을 사용하기 때문에 각 공급유형별로 상이한 실의 개수나 용도에 구애받지 않고 동일한 조건으로 분석할 수 있다. 또한, 공간구문론은 수치로 표현되기 때문에 각 실의 평균 수치를 통해 공급유형별 주거공간의 공간적 특성을 객관적으로 파악할 수 있다.

본 연구는 이 분석방법론의 지표 중 통합도(integration value)를 사용하는데 이는 공간의 상대적 깊이로 위상학적 중앙성(centrality)을 수치로 계산한 값이다. 공간의 통합도가 높다는 것은 위상학적으로 중앙에 위치해 다른 공간에서 접근하기 쉽다는 것을 의미한다. 본 연구에서는 각 공간의 공급유형별 평균 통합도로써 주거공간 내에서 각 실의 위상학적 중앙성이 아파트 단위평면에서 공급유형별로 어떻게 달라지는지 분석한다.

### 1.3.2. 공간구문론의 분석 지표

공간구문론에서는 단위공간과 그 연결 관계가 분석의 기본이기 때문에 단위공간의 설정 기준이 매우 중요하다. 단위공간은 볼록 공간(Convex space)으로 작성해서 내부에 어떤 점을 선정하더라도 하나의 공간으로 인식될 수 있도록 한다. 단위공간으로 나눌 때는 볼록 공간의 수가 최소가 되도록 분절하고, 각 방, 문으로 나누어진 곳, 꺾이는 곳은 모두 분절시킨다.

이때 벽으로 둘러싸인 침실과 화장실과 같이 명확한 경계가 있는 공간은 단위공간으로 구분하는 데에 어려움이 없지만, 본 연구의 분석대상인 거실, 식당, 부엌은 개방된 구조로 인해 구분이 애매하므로 그 설정 기준이 명시되어야 한다. 그림2와 같이 주방/식당과 거실 사이의 복도 공간은 거실과 묶어 한 공간으로 구분하는데, 이는 복도 공간을 한 단위공간으로 설정했을 때 물리적 경계가 단위공간의 전체 둘레 길이의 절반이 되지 않기 때문이다. 이처럼 한 볼록 공간은 그 둘레의 절반 이상이 벽이나 기둥, 단차, 혹은 불박이 가구와 같이 명확한 물리적 경계로 이루어져 있을 때 한 단위공간으로 구분하기로 한다.



[그림 1-4] 볼록공간도 예시

### 1.3.3. 연구의 방법 및 절차

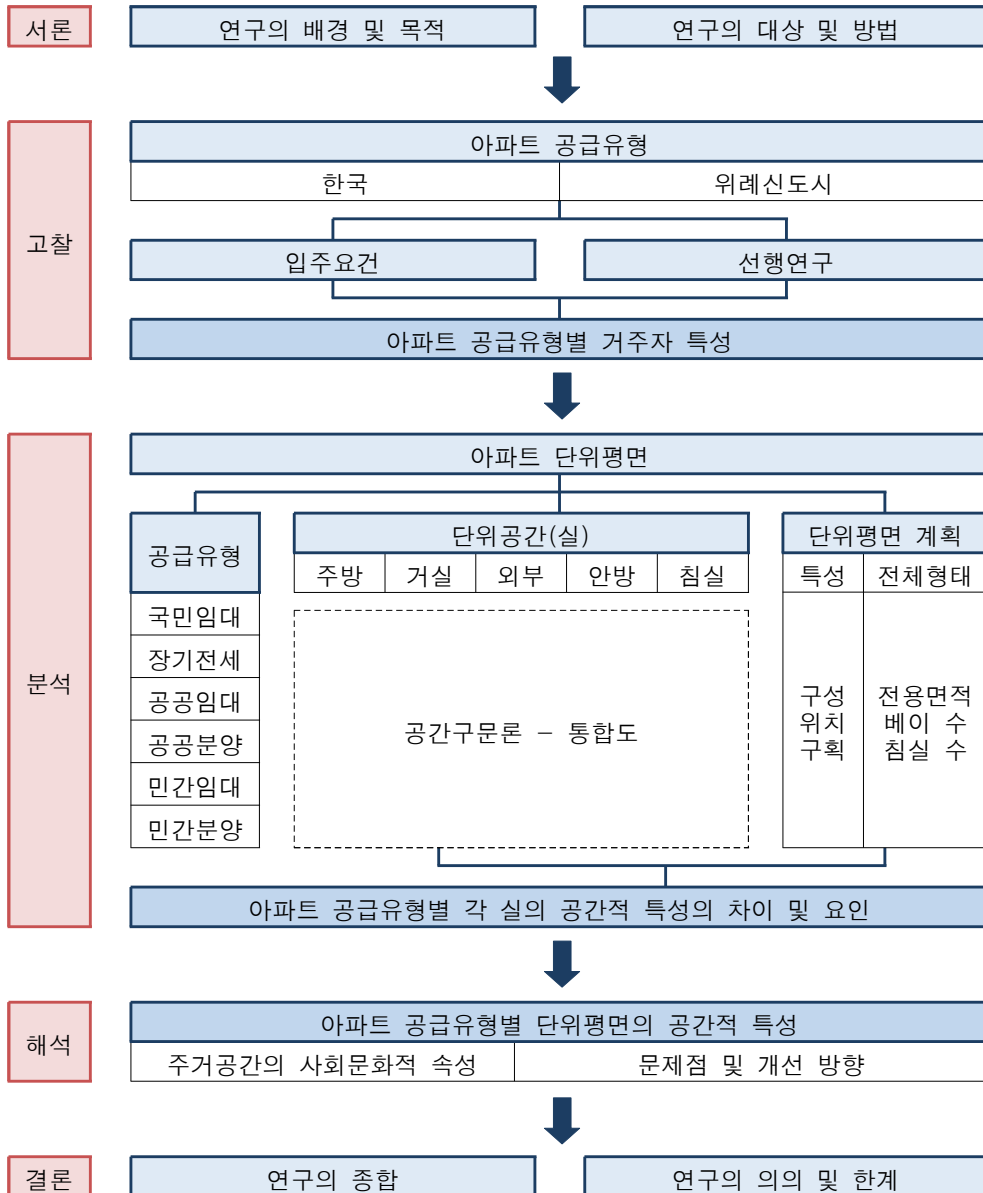
본 연구는 공급유형별 아파트 단위 주호 평면의 공간적 특성을 비교하고 그 차이를 일으키는 요인을 밝히면서 그 과정에서 각 공급유형별 주거공간에 내재한 사회문화적 속성을 도출하고자 한다. 주거공간의 공간적 특성에 대해 아파트 공급유형별 차이의 유의성을 확인하기 위해 통계적인 분석 방법을 사용하는데, 이 때 사용되는 지표는 공간구문론을 통해 수치적으로 계산되는 통합도 값을 사용한다.

연구의 절차는 다음과 같다. 먼저 아파트 공급유형에 관한 문헌 고찰을 통해 공급유형별 입주 요건에 따른 거주자 집단의 특성을 살펴보고 공급유형에 관한 선행연구의 동향을 살펴봄으로써 본 연구의 필요성을 제기한다. 다음으로 아파트 단위 평면에 관한 선행연구 고찰을 통해 연구 가설을 도출하여 이에 대한 확증 또는 반증을 통해 공급유형별 아파트 단위평면 계획의 현황을 파악함과 동시에 함께 문제점이나 시사점을 제시한다.

아파트 단위평면의 공간적 특성을 분석하기 위해서는 공간구문론에 기초하여 각 실의 공간적 특성을 수치적으로 나타내는 분석지표인 통합도 값을 도출하여 사용하기로 한다. 공간적 특성을 수치적인 값을 통해 비교하면 정성적 특성에 대해 정량적인 결과를 얻을 수 있을 뿐만 아니라 전용면적과 실의 개수가 서로 다른 공급유형을 비교할 수 있게 된다. 분석 절차는 먼저 각 실의 통합도의 공급유형별 차이에 대해 통계적으로 유의성을 확인한다. 실별 통합도 차이가 유의한 공급유형의 단위평면을 비교하여 차이를 일으키는 요인을 단위평면의 계획적 측면에서 도출한다. 나아가 아파트 단위평면의 전체적인 형태를 결정하는 요소인 베이 수, 침실 수, 전용면적과 통합도 차이와의 관련성도 확인한다. 이를 통해 공간적 특성을 다르게 만드는 요인을 확인할 수 있으므로 추후 공급유형별 단위평면을 사회문화적 측면에 대한 고려 하에 개선하는 데에 기초자료로 활용될 수 있다.

마지막으로, 분석결과로 얻은 각 실의 공급유형별 공간적 특성을 종합하여 공급유형별로 상이한 입주요건과 거주 기간 및 세대 구성원 수와 거주자 연령층 등의 공급유형별 거주자 집단의 특성과 함께 살펴본다. 거주자 집단의 경제적·사회적 특성을 주거공간의 공간적 특성과 연결지어 해석하면 주거공간에 내재하고 있는 사회문화적 속성을 공급유형별로 파악할 수 있으며, 나아가 공급유형별 주거공간에 대한 계획적 측면에서의 문제점을 찾을 수 있다.

## 1.4. 연구흐름도





## 제 2 장 아파트 공급유형과 단위평면에 관한 문헌 고찰

---

### 2.1 아파트 공급유형

2.1.1 우리나라 아파트 공급유형

2.1.2 위례신도시 아파트 공급유형

### 2.2 선행연구 고찰

2.2.1 아파트 공급유형 관련 연구동향

2.2.2 공간구문론을 이용한 아파트 단위평면 연구

2.2.3 아파트 단위평면 계획의 현황과 문제점

---

## 2.1. 아파트 공급유형

본 절에서는 현재 아파트 공급유형에 대해 이해하고 공급유형별 거주 자격요건 및 단위 주호의 전용면적 제한 등 관련 제도 등을 살펴본다. 현재 아파트 공급유형의 입주 요건은 가장 먼저 소득분위로 나뉘는 점에 기초하여 공급유형별 주거공간의 공간적 특성을 함께 살펴본다면 아파트 공급유형에서 나아가 소득계층별 주거공간의 특성도 엿볼 수 있게 된다.

### 2.1.1. 우리나라 아파트 공급유형

「주거복지로드맵」은 정부가 2017년 11월 29일에 발표한 주거지원 정책으로, 생애단계별·소득수준별 주거문제를 해소하기 위해 ‘사각지대 없는 주거복지망 구축’을 목표로 한 정책이다<sup>3)</sup>. 정책의 주요 내용은 무주택 서민과 실수요자를 위한 공적 주택 100만호 공급으로 공공임대주택 및 장기임대주택, 민간임대주택 등의 공급량을 대폭 확대하는 등 적극적으로 지원하겠다는 것이다. 이처럼 우리나라에서는 꾸준히 아파트를 다양한 소득계층과 연령대별 주거문제의 해결책으로 제시하고 있다.

현재 우리나라 공공임대아파트는 영구임대, 50년 임대, 국민임대, 장기전세, 5년·10년 임대, 행복주택 등이 있으며, 각 공급유형은 입주 자격요건과 전용면적이 서로 달리 제한되어있다(표 2-1). 소득기준에 더불어 보유 부동산 및 자동차 가액을 포함한 자산 기준도 입주자격 요건에 포함되나 본 연구에서는 공급유형별 아파트 거주자 집단의 사회문화적 특성을 다루고자 하므로 소득기준 및 소득분위만을 참고하였다.

#### (1) 영구임대아파트

영구임대아파트는 1989년에 도입된 우리나라 최초 사회주택으로 공공임대주택의 효시라고 할 수 있다. 영세민의 주거안정을 위해 저임대료로 영구적인 거주가능하도록 재정자금으로 공급하는 아파트로 입주자격에 있어 계층과 소득조건이 가장 낮다. 국토교통부와 한국토지주택공사가 운영하는 주거복지포털 마이홈에 따르면 생계·의료급여 수급자, 국가유공자, 일본 위안부 피해, 한부모가족 등 사회보

3) 자세한 내용은 [www.molit.go.kr/housingroadmap](http://www.molit.go.kr/housingroadmap) 참조

호계층의 주거안정을 목적으로 건설되었으며, 입주자격에는 그 외에도 혼인가간이 5년 이내인 자녀가 있는 신혼부부, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하에 자산 요건을 충족하는 국가유공자와 그 유족, 북한이탈주민, 장애인, 65세 이상의 직계존속을 부양하는 자, 아동복지시설 퇴소자, 그리고 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자와 100%이하인 장애인 등이 입주할 수 있다(마이홈). 서울주택도시공사에 따르면 영구임대아파트는 소득1분위 이하 생계·의료 수급자용으로 명시되어있다(SH 서울주택도시공사). 영구임대아파트 거주자의 사회적 단절문제가 대두되자 1992년에 이를 대체하기 위해 도입된 50년 임대아파트는 영구적인 임대를 목적한다는 점은 동일하나, 공급대상 계층을 상향조정에 따라 국민임대아파트와 동일한 임대조건을 가진다는 점에 차이가 있다<sup>5)</sup>.

[표 2-1] 아파트 공급유형별 입주자격 요건 및 전용면적 제한  
(LH 한국주택도시공사 및 국토교통부, SH 서울주택도시공사 홈페이지 참조)

자격요건		소득분위	소득기준	임대기간	전용면적
공급유형					
공공임대	영구임대	1~2	50%	50년	49㎡ 이하
	50년 임대	—	—	50년	50㎡ 이하
	국민임대	1~4	50%(70% 까지)	30년	50㎡ 미만
			70%		50~60㎡ 이하
	장기전세	1~5	50% (100% 까지)	20년	50㎡ 미만
		1~5	70% (100% 까지)		50~60㎡ 이하
		1~6	120%		60~85㎡ 이하
	5·10년임대	1~6	100% (맞벌이 경우 120%)	5·10년	85㎡ 이하
	행복주택	젊은계층	100% (맞벌이 경우 120%)	6~10년	45㎡ 이하
		노인· 취약계층		20년	
공공분양		1~6	100% (맞벌이 경우 120%)	—	85㎡ 이하
민간임대	공공지원 민간임대	3~9		8년 <sup>4)</sup>	85㎡ 이하
	뉴스테이	3~9	—		—
민간분양		—	—	—	85㎡ 초과

4) 2017년도에 개편된 정책으로 민간임대아파트의 임대 의무 기간은 최소 8년 이상으로 변경되었으나 본 연구의 분석대상 민간임대아파트단지는 개편 전 분양되어 임대 의무 기간이 4년이다.

5) 50년 임대아파트는 현재 신규 공급이 없어 사실상 폐지되었다고 할 수 있다(박은철 외3, 2015).

## (2) 국민임대아파트

국민임대아파트는 1998년에 도입된 유형으로 무주택 저소득층(1~4분위 계층)의 주거안정을 위해 국가재정과 국민주택기금으로 공급된다. 입주자격은 전용면적에 따라 달라지며 50㎡ 미만은 가구소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 세대에게 우선적으로 공급되며, 50㎡ 이상은 70% 이하까지 공급된다. 부동산, 자동차, 금융자산 등의 자산보유기준도 주어져있다. 이 외에도 일반공급과 우선공급으로 나누어 사업지구 철거민, 장애인, 만 65세 이상의 직계존속을 부양하는 자, 북한이탈자, 비정규직 근로자, 한부모가족, 소년·소녀가정 등의 주택마련이 어려운 주거취약자와 신혼부부, 3자녀 이상 가구, 국가 유공자 등은 우선공급을 받도록 하는 등 다양한 기준을 두고 있다. 동일순위 경쟁시 입주자를 선정함에 있어서는 신청자의 나이, 부양가족수, 미성년자녀수가 많을수록 가점을 주어 합산한 순위에 따라 입주자를 선정한다(마이홈).

## (3) 장기전세아파트

장기전세아파트는 서울시를 대상으로 2007년에 도입된 유형으로 기존의 공공임대아파트와 달리 중산층과 실수요자를 위해 무주택 세대주에 한해 주변 전세 시세의 80%이하의 가격으로 2년 단위의 재계약을 통해 최장 20년까지 거주할 수 있다(유동영 외1, 2019). 전용면적에 따라 입주자격이 달라지는데 50㎡ 미만인 아파트는 무주택세대구성원으로 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자, 50~60㎡ 이하는 70% 이하인 자에게 우선 공급되고 100% 이하까지 입주가 가능하다. 전용면적이 60~85㎡인 경우<sup>6)</sup>에는 무주택세대구성원 중 소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하여야 한다. 이외에도 부동산 및 자동차 자산보유 기준도 있는데, 국민임대아파트와 달리 총자산가액이 아닌 부동산(토지 및 건축물)만을 기준으로 두기 때문에 비교적 높은 자산이 있어도 청약이 가능하다. 그러나 일반공급과 우선공급으로 나누어지는 점과 우선순위의 기준에 있어서는 국민임대아파트와 동일하다. 또한, 동일순위 경쟁 시 우선순위도 국민임대아파트 기준과 흡사한데, 여기에 무주택기간을 가산한다는 점에 차이가 있는 것으로 보아 장기전세아파트가 국민임대아파트보다 높은 소득계층을 대상으로 하고 있다는 것을 알 수 있다.

6) 국토교통부와 LH 한국토지주택공사가 공동으로 주관하는 마이홈에 따르면 전용면적이 85㎡까지로 제한되어 있으나, SH 서울주택도시공사에서는 전용면적이 129㎡까지로 명시되어있는 점으로 미루어 보아 장기전세아파트는 서민뿐만 아니라 중산층까지를 공급대상으로 삼아 입주계층의 다양화를 시도했다고 볼 수 있다.

#### (4) 5·10년 공공임대아파트

5·10년 임대아파트는 2003년에 도입되어 특정 임대 기간 종료 후 분양아파트로 전환되며 입주자가 우선하여 소유권을 이전받도록 함으로써 내집마련 계층을 지원하기 위한 유형이다. 입주자격은 장기전세아파트와 동일한 자산보유 기준과 소득기준을 가지는데, 전용면적에 따라 달리 제시되어있지 않는 점에 차이가 있다. 또한, 주거취약자에 우선 공급하는 국민임대와 장기전세아파트와는 달리 일반공급과 특별공급분을 따로 임대<sup>7)</sup>하여 3자녀 이상 가구, 노부모 부양 가구, 신혼부부, 생애최초 주택구입자, 국가유공자, 철거민, 일본군 위안부 등에 알맞게 분배되도록 한다. 일반공급분에 있어서는 입주자 선정순위를 입주자저축(청약저축, 주택청약종합저축)에 가입한 기간으로 보는 점에도 차이가 있다.

#### (5) 행복주택

행복주택은 소득계층의 주거 문제 해결에 앞서 연령대별 주거문제를 해결하기 위해 총 공급세대 중 80%는 대학생, 신혼부부, 사회초년생을 뜻하는 젊은층, 10%는 노인층, 나머지는 주거급여수급 대상자인 취약계층에 공급되도록 하는 공공임대아파트 유형이다. 경력이 짧아 경제적 여력이 없는 젊은 세대의 주거문제를 직장이나 학교가 가깝거나 대중교통 이용이 편리한 곳에 아파트를 공급하여 주거 복지 향상을 목적하였다.

#### (6) 공공분양아파트

공공분양아파트는 국가·지자체·LH(또는 지방공사)가 주택도시기금 등을 지원받아 건설하여 공급하는 유형으로 소득이 낮은 무주택서민이나 국가유공자, 장애인, 신혼부부, 다자녀가구, 노부모 부양자 등 정책적 배려가 필요한 사회계층의 주택마련을 지원하는 데에 목적을 둔다(마이홈). 5·10년 공공임대아파트와 같이 일반공급과 특별공급으로 나누어 신혼부부, 생애최초, 다자녀가구, 노부모부양 가구, 국가유공자나 장애인 등에 적절히 분배되도록 하였다<sup>8)</sup>. 입주자격은 장기전세 및 5·10년 공공임대아파트와 동일한 자산기준(보유 부동산 및 자동차 가액)과 소득기준이 있

7) LH 한국토지주택공사에 의하면 일반 공급은 15%, 특별공급은 신혼부부 30%, 생애최초 20%, 다자녀가구 10%, 노부모부양가구 5%, 국가유공자 10%, 장애인 등 해당기관의 추천을 받은 자 10%를 합한 85%이다.

8) 5·10년 공공임대아파트와 동일한 비율로 나누었으나 국가유공자를 위한 세대 비율을 5%로 낮추고 일반 공급 비율을 20%로 늘렸다는 점에 차이가 있다.

는데, 소득기준은 노부모부양, 다자녀가구, 신혼부부(맞벌이)의 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하, 그리고 생애최초, 신혼부부(맞벌이가 아닌 경우), 전용면적 60㎡ 이하의 일반공급분인 경우에는 100% 이하로 고시되어있다(LH 한국토지주택공사). 그러나 전용면적 60㎡ 이상인 일반공급분의 경우에는 자산 및 소득기준 없이 특정 지역에 거주하며 무주택세대에 청약통장이 있으면 청약이 가능하다는 점에서 다른 공공아파트와 차이가 있다.

### (7) 민간임대아파트

민간임대아파트는 5·10년 공공임대아파트와 같이 특정 임대기간 종료 후 분양이 가능한 유형으로 2018년 2월에 분양한 위례의 민간임대아파트는 임대 의무기간이 4년이나 정책의 변화로 공공지원민간임대아파트의 임대 의무기간은 최소 8년으로 증가했다. 민간임대아파트에는 뉴스테이와 공공지원민간임대아파트가 있는데, 2015년에 중산층의 주거불안을 해소하기 위해 실시했던 기업형 임대주택인 뉴스테이에서 명칭과 조건을 일부 변경하여 공공성을 강화하는 방향으로 2017년도에 개편된 것이 공공지원민간임대아파트이다. 8년 거주가 보장되고 임대료 인상의 폭이 연 5%로 제한되는 기존의 뉴스테이의 장점을 살리면서 무주택자에게 우선으로 공급되도록 하고 시세를 90~95%로 제한하며 20% 이상의 세대는 청년이나 신혼부부 등 주거지원계층에 시세의 70~85% 임대료로 특별공급분으로 할당한다(국토교통부). 주거지원계층으로는 소득이 전년도 도시근로자 평균 소득의 120% 이하, 19~39세의 1인 가구, 혼인 7년 이내의 신혼부부, 만 65세 이상의 고령층 등이 해당된다. 그러나 주거지원계층에 공급되는 세대는 전체 세대의 20%로 한정되어 있고, 80%에 해당하는 일반공급 대상은 19세 이상의 무주택세대구성원이라면 소득요건 없이 임대가 가능하기 때문에 다른 임대아파트에 비해 높은 소득분위의 거주자 비율이 높을 것으로 예상된다. 본 연구에서는 사업기간이 2008년부터 2020년으로 예정된 위례신도시를 대상으로 하기 때문에 뉴스테이와 공공지원민간임대 모두 다루기로 한다.

국토해양부·국토연구원의 2011년도 주거실태조사 원자료를 분석한 장기공공임대주택 유형별 거주가구의 소득분포(표 2-2)에 나타난 바와 같이 영구임대아파트에서 장기전세아파트로 갈수록 1-2분위 계층의 거주자 비율이 줄어들고 50년 임대와 국민임대가 거주가구의 소득 분위가 비슷한 것을 볼 수 있다. 50년 공공임대에 비해 국민임대아파트는 3-4분위 계층 거주자의 비율이 두 배 가량 더 높은 것에 차이가 있다. 장기전세아파트는 3-4분위와 5-6분위 계층의 거주가구의 비율이 비슷한 수준이며 7-10분위 계층의 가구가 15%를 넘어서 다른 공급유형에 비해 고소득층 거주 비율이 뚜렷한 차이로 높게 나타났다. 이처럼 서로 다른 입주자격으로 인해 거주하는 가구의 소득분포 비율이 달라지기 때문에 거주자 집단의 특성 또한 달라질 것으로 예상된다.

우리나라는 생애단계별, 소득계층별 주거문제를 위해 아파트를 공급하고 있으며 공급유형을 나누어 입주자격을 달리해 고르게 공급될 수 있도록 하고 있다. 입주자격이나 선정 우선순위가 보유자산 및 소득기준, 가구주 연령, 자녀 수 등의 기준으로 나뉜다는 점을 이용하여 아파트 공급유형별 거주자 집단 특성을 파악하고, 이를 공급유형별 주거공간의 공간적 특성과 함께 살펴봄으로써 현재 공급유형별 아파트의 계획적 특성 및 문제점을 도출할 수 있다.

[표 2-2] 장기공공임대주택 유형별 거주가구의 소득분포  
(박은철 외3, 2015, 단위:%)

구분	1-2분위	3-4분위	5-6분위	7-10분위	계
영구임대	<b>95.13</b>	3.58	0.80	0.49	100.00
50년 공공임대	<b>68.61</b>	17.80	9.57	4.01	100.00
국민임대	<b>58.67</b>	29.25	9.57	2.51	100.00
장기전세	16.96	<b>35.94</b>	<b>31.47</b>	15.63	100.00
전체	60.76	22.88	11.08	5.28	100.00

### 2.1.2. 위례신도시 아파트 공급유형

아파트 단위평면의 공간구조를 공급유형별로 동일한 조건에서 비교 분석하기 위해서는 동일한 공급시점과 지역에 공급된 아파트를 대상으로 해야 한다. 이에 본 연구는 위례신도시를 연구 대상지로 선정하였다.

위례신도시는 서민주거안정과 부동산 투기억제를 위한 사업이라고 할 수 있다. 서울시 강남지역에 근거리에 위치해 약 4만 4천 세대의 주택을 공급하기로 계획하였는데, 서민층의 주거안정을 위해 이 중 32%를 임대주택으로 계획했다. 이처럼 동일한 시점에 많은 양의 공공아파트 공급을 계획했기 때문에 본 연구의 대상지로 적합하다고 판단되었다.

위례신도시에 공급되거나 공급이 계획된 공공아파트는 영구임대 1개 단지, 국민임대 3개 단지, 장기전세 3개 단지, 10년 공공임대 2개 단지, 행복주택 2개 단지, 공공분양아파트 7개 단지가 있으며, 민간아파트는 뉴스테이 1개 단지, 4년 민간임대 1개 단지, 민간분양아파트 19개 단지로 주상복합아파트를 제외하면 총 37개 단지가 있다. 이 중 입주가 완료되거나 분양되어 아파트 단위평면을 확인할 수 있는 단지는 23개로 모두 분석대상에 포함하였다(표2-3).

[표 2-3] 위례신도시에 공급된 공급유형별 아파트 단지 수 및 분석대상 단지 수

공급주체	점유형태	공급유형	공급 단지 수	분석대상 단지 수
공공	임대	영구임대	1	—
		국민임대	3	2
		장기전세	3	2
		10년 공공임대	2	1
	분양	공공분양	7	5
민간	임대	뉴스테이	1	1
		4년 민간임대	1	1
	분양	민간분양	19	11
계			37	23



### 2.1.3. 아파트 공급유형별 거주자 특성

앞서 2.1.1장에서 살펴본 바와 같이 아파트는 공급유형별로 서로 상이한 입주요건과 단위세대 전용면적의 제한, 거주기간을 가지기 때문에 공급유형별로 거주자의 사회·경제적 특성이 다르다. 본 연구에서는 아파트 공급유형의 입주요건이 소득분위를 기준으로 나누는 점을 이용하여 공급유형별 거주자 특성을 소득계층별 특성에 관한 선행연구와 소득계층 관련 통계 수치를 통해 간접적으로 도출하여 공급유형별 아파트 단위평면 계획의 적합성을 거주자 측면에서 파악하고자 하였다. 이에 위례신도시에 공급된 아파트 유형만을 대상으로 거주자 특성을 2.1.1장의 이론적 고찰과 관련 선행연구를 통해 분석한다.

#### (1) 국민임대아파트

먼저 국민임대아파트의 경우 표 2-1에서와 같이 전용면적에 따라 입주요건 소득분위를 달리 제한하였는데, 본 연구 대상지의 국민임대아파트는 모두 50㎡ 미만이기 때문에 거주자 집단은 소득이 1~3분위에 해당하는 것으로 볼 수 있다. 김정선 외2(2010)는 국민임대와 5년 임대, 그리고 공공분양아파트의 거주자 특성을 비교하여 세 집단 모두 가구주 연령이 30~40대가 가장 많으나 국민임대아파트 거주자 집단은 50대와 60대 이상의 가구주 연령 비율과 무자녀 가구의 비율<sup>9)</sup> 모두 비교적 높은 것을 확인하였다. 국민임대 거주자 집단의 특성은 소득이 낮으며 자녀가 출가한 노부부이거나 혼자 사는 고령층일 확률이 높다. 공공임대주택 3,009호의 가구에 대한 서울주택도시공사의 ‘2016 공공임대주택 입주자 조사’ 자료를 분석하여 국민임대주택과 50년 임대주택의 주거만족도에 대해 정책적으로 고찰한 김성용 외1(2018)의 연구에 의하면 국민임대아파트의 가구주 평균 나이는 57.18세로 50년 임대주택보다 낮으며 혼인 비율과 가구원 수는 더 많은 것으로 보아 생애단계에 있어 50년이나 영구임대주택보다 낮고 5년 임대나 공공분양아파트보다는 높은 가구의 특성을 가진다고 할 수 있다.

9) 김정선 외2(2010)는 공급유형에 따른 공공아파트 주거만족요인 분석을 위해 2008년도에 전국 53개 아파트를 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 국민임대아파트의 가구주 연령이 50대와 60대 이상의 비중이 각각 15%와 20%로 다른 두 집단에 비해 높고, 무자녀가구의 비율은 26%로 평균치보다 10% 가량 높은 수치를 나타내는 것을 확인하였다.

## (2) 장기전세아파트

장기전세아파트의 거주자는 소득이 최대 6분위까지로 5·10년 임대아파트와 동일하여 비슷한 경제적 특성을 가질 것으로 예상할 수 있으나 5·10년 임대아파트는 임대 기간이 끝나면 분양전환이 가능한 점에 차이가 있어 다른 특성을 보일 수 있다. 유동영 외1(2019)은 민간임대아파트와 장기전세아파트를 비교함으로써 장기전세의 효율성을 분석하고자 서울주택도시공사의 ‘2016 공공임대주택 입주자 조사’ 자료를 사용하였다. 연구에 의하면 장기전세 거주자의 평균 가구원 수는 3.7명으로 민간임대의 3.3명보다 많고, 가구주의 평균 나이도 장기전세가 51.4세로 민간임대 45.2세보다 많으며 평균 가구 소득은 장기전세에서 월 323만원으로 민간임대 월 460만원보다 적게 나타나 모두 차이가 있었다. 이는 같은 점유형태의 임대아파트임에도 불구하고 공공아파트와 민간아파트 간 거주자 집단에 차이가 있다는 것을 의미하며, 장기전세아파트 거주자 집단은 민간임대아파트에 비해 가구주 연령이 높고 가구원 수가 많으며, 월 소득이 낮은 특성을 가지고 있다고 할 수 있다. 이는 장기전세아파트는 소득요건을 충족하지 않으면 거주가 불가능한데 반해 민간임대아파트는 소득요건 없이 거주가 가능한 일반공급분이 있기 때문으로 보인다.

## (3) 5·10년 공공임대아파트

김경선 외2(2010)의 연구에 따르면 5년 공공임대아파트는 가구주 연령과 자녀수에 있어 국민임대아파트와 공공분양아파트의 중간 수준이며, 가구주 연령의 경우 30대와 40대의 비율이 가장 높은 것은 공공분양아파트와 동일하다. 연구결과 5년의 비교적 짧은 임대기간 후 분양전환이 가능하다는 점에서 공공분양아파트 거주자 집단의 특성과 비슷할 것이라는 예상과는 달리 주거 만족도 및 중요도 설문 결과 5년 공공임대아파트 거주자 집단은 오히려 국민임대아파트와 동일한 집단을 이루는 경우가 많았다. 본 연구에서는 5년이 아닌 10년 공공임대아파트를 대상으로 했기 때문에 선행연구 결과보다 더 뚜렷한 차이로 공공분양아파트와 다른 거주자 집단 특성을 가지고 있을 것으로 보인다.

#### (4) 공공분양아파트

공공분양아파트는 가구주 연령이 30대에서 40대인 가구의 비율이 가장 많은 점에서는 5년 임대아파트와 동일하며, 국민임대아파트와 5년 임대아파트와 비교했을 때 가장 많은 자녀수를 가진 것으로 나타났다(김경선 외2, 2010). 공공분양아파트의 경우 일반공급분<sup>10)</sup>에 대해서는 전용면적이 60㎡ 이상일 때에는 입주요건 없이 청약이 가능하므로 자산이 많거나 소득이 높은 거주자가 많아 민간분양아파트에 가까운 거주자 집단 특성을 가질 것으로 보인다. 그러나 본 연구대상에 포함된 공공분양아파트의 경우 단위평면 유형 중 50%가 소득기준으로 입주요건이 있는 전용면적이 60㎡ 미만이기 때문에 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 혹은 120% 이하의 소득요건 및 자산 요건을 만족해야하는 경우도 있어 민간분양아파트에 비하여 낮은 소득계층의 가구 비율이 높을 것이다.

#### (5) 민간임대아파트

민간임대아파트 수요 특성 및 주거만족도를 조사하기 위해 계약자를 대상으로 설문조사를 실시한 권소혁 외(2018)에 의하면 가구주 연령은 30대가 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 가구원 수는 2명과 3명 순서로, 7세 이하나 20세 이상의 자녀를 둔 경우가 가장 많았고, 민간임대아파트로 이사하는 데에 대한 이유로 결혼이나 세대 독립이 가장 많게 나타났다. 이를 통해 민간임대아파트 거주자는 초기 생애주기의 가구원 수가 적은 가족 구성의 시작 단계에 있는 가구가 많은 것이 특징이라고 할 수 있다. 그러나 이주형 외2(2009)의 연구 결과로 나타난 거주하고 있는 주택 외 주택을 보유하고 있거나 부채가 없는 경우 오히려 임차 주택을 선택하는 경향이 있다는 점을 미루어 보아 경제적으로 여유가 있는 가구의 비율이 높다고 할 수 있다. 이를 통해 권소혁 외(2018)의 연구결과에 나타난 20세 이상의 자녀를 둔 가구의 비율 또한 높게 나타난 점이 설명될 수 있는데, 생애주기 단계가 높아 경제적 여유가 있고 20세 이상의 자녀가 출가하여 가구원 수가 감소한 가구 또한 민간임대아파트 거주자 집단에 포함되는 것으로 볼 수 있다.

10) 공공분양아파트는 총 공급세대의 65%가 주거취약계층을 위한 특별공급, 그리고 35%는 일반공급으로 할당된다.

## (6) 민간분양아파트

민간분양아파트 거주자는 다른 공급유형과 비교하였을 때 가장 경제적으로 여유 있는 집단이라고 할 수 있다. 김리영(2013)은 주택 점유형태를 임차에서 자가로 전환한 가구의 특성을 도출한 결과 가구원수가 많거나 고소득층일수록 자가로 전환할 확률이 더 높다는 것을 밝혔다. 민간분양아파트는 모든 공급유형의 아파트에 비해 소득이 많은 거주자의 비율이 가장 높고, 가구원수가 비교적 많은 특성을 가졌다고 할 수 있다. 민간분양아파트는 수요자의 비교적 양호한 경제 조건에 따라 주거공간의 규모와 계획에 있어 취사선택이 가능하기 때문에 단위평면 계획은 주택시장에서의 경쟁력을 갖추기 위해 현재의 수요자의 니즈를 최대한으로 만족시켜야 하므로 사회문화를 가장 잘 반영하고 있을 것으로 보인다.

아파트 공급유형별로 다양한 소득분위 및 생애주기 단계의 집단이 서로 다른 비율로 거주한다는 점을 기반 하여 주생활양식 및 사회문화적 특성을 통해 살펴본다면 아파트 공급유형별 거주자 집단 특성 추출의 근거를 보다 튼튼히 할 수 있다.

[표 2-4] 아파트 공급유형별 거주자 특성

공급유형		거주자 특성*			
		소득분위	생애주기 단계	가구원 수	가족구성
공공	영구임대	최하	후기	최저	노인독신, 노인부부
	국민임대	하	초기, 후기	저~중	노인독신, 비노인부부
	장기전세	중	중기~후기	고	청소년~미혼 자녀, 출가 자녀
	5·10년임대	중~고	중기	중	영유아~청소년 자녀
	공공분양	중~고	중기~후기	고	영유아~미혼 자녀
민간	민간임대	고	초기, 후기	저~중	영유아 자녀, 출가 자녀
	민간분양	최고	중기~후기	고	청소년~미혼 자녀

\*: 거주자 집단 특성을 소득분위, 생애주기 단계, 가구원 수, 가족구성으로 나눈 것은 가구주 및 자녀의 연령, 혼인상태, 부모의 경제력, 가족 규모 등으로 구분되는 생애주기에 따라 가구의 점유형태나 주거선택에 차이를 보인다는 선행연구(김리영, 2013)에 따라 공급유형을 선택하는 데에 영향을 끼칠 것으로 예상되기 때문이다.

## 2.2. 선행연구 고찰

본 절에서는 아파트 공급유형과 관련된 연구동향을 살펴봄으로써 본 연구의 필요성을 제기한다. 아파트 공급유형과 단위평면 관련 선행연구 고찰을 통해 현재 아파트 공급유형과 단위평면 계획의 현황을 파악하고 문제점과 시사점을 도출한다. 또한, 본 연구와 같이 공간구문론을 이용해 아파트 단위평면을 분석한 선행연구들을 종합해 공간구문론을 연구 방법으로 채택한 데에 대한 이점과 타당성을 시사한다. 관련 선행연구들을 살펴봄으로써 본 연구의 차별성을 제시할 수 있다.

### 2.2.1. 아파트 공급유형 관련 연구동향

[표 2-5] 아파트 공급유형 관련 선행연구

논문제목	발행연도
공공아파트의 공간구성과 기능 변화에 관한 연구	2006
가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구	2009
공급유형에 따른 공동주택 외부 공간 만족도에 관한 연구	2009
공급유형에 따른 공공 아파트 주거만족요인 분석	2010
공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구	2012
공공임대주택과 민간임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석	2016
공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구	2018
공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의	2018

아파트 공급유형과 관련한 선행연구는 크게 공급유형별 주거만족도와 같은 정성적 연구와 건축 계획적 측면을 정량적으로 다룬 연구로 나눌 수 있다. 정성적 연구는 주로 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하여 각 공급유형의 거주자 만족도 및 만족 요인을 비교해 공급유형별 거주자가 주거공간에 있어 중요시 여기는 요소들을 도출함으로써 아파트 주거공간 계획을 주어진 조건 안에서 개선함에 있어 참고자료로 활용하고자 했다.

그러나 아파트 공급유형에 관한 연구는 대부분 하나의 아파트 공급유형을 대상으로 하여 다양한 공급유형을 동시에 비교 분석한 연구는 다소 부족한 실정이다. 개선이 필요한 저소득층의 아파트 공급유형만을 대상으로 하거나(장미선 외, 2018) 임대아파트 중 민간임대아파트와 공공임대아파트를 비교하는 등(어명소,

2016) 특정 공급유형에 한정하여 연구하는 경향이 있다. 더불어 이와 같은 연구들은 대부분 설문조사를 이용한 정성적 연구에 치중되어있고 실질적인 단위평면의 계획과 관련하여 아파트 공급유형별로 비교한 연구는 전무하다.

### 2.2.2. 공간구문론을 이용한 아파트 단위평면 연구

본 연구와 같이 공간구문론을 이용해 아파트 단위평면을 분석한 선행연구는 주로 주거공간 계획의 시계열적 변화를 통해 내재된 특성을 파악하거나 나 서로 다른 문화를 가진 나라의 아파트의 공간적 특성을 비교함으로써 주거문화의 차이를 도출하였다. 최재필(1992, 1996a, 1996b)은 공간구문론에 기초하여 아파트 단위평면을 시계열적으로 분석하여 아파트가 우리나라에서 이례적으로 보편화되며 성공적으로 정착하게 된 배경이 사회문화적 변화를 적극적으로 반영한 결과에 있음을 밝혔다. 그러나 이는 가장 보편화되고 주거공간 계획에 있어 취사선택이 가능한 규모의 3LDK와 4LDK를 대상으로 한 결과이다.

역시 서울지역 아파트 중 3LDK와 4LDK 단위평면을 1966년부터 2002년까지 시계열적으로 분석한 최재필 외3(2004)의 연구에서는 아파트가 우리나라의 생활문화와 어떤 영향을 주고받았는지 그 변화를 통해 파악하였다.

최병숙 외1(2009)은 1970년대부터 2007년까지의 서울지역 아파트의 공간구조를 여성관련 공간을 중심으로 시계열적으로 분석하여 공간의 남성성과 여성성이 뚜렷했던 과거와는 달리 점차 부엌과 드레스룸 안방 등 여성 성격을 띠었던 공간도 가족중심성 및 부부양상성을 띠게 되었다는 것을 확인하였다. 그러나 이는 3LDK만을 연구 대상으로 한 결과로 분석 자료의 93.5%가 79.24㎡~89.26㎡에 국한되었다.

이처럼 공간구문론을 이용하여 아파트 단위평면을 분석하면 공간의 형태나 크기에 상관없이 공간의 구조만으로 분석이 가능하므로 정성적 특성을 객관적이고 정량적으로 확인할 수 있다. 그러나 이러한 이점이 있음에도 불구하고 공간구문론을 사용한 아파트 단위평면 연구는 모두 연구 대상을 특정한 방의 개수나 전용면적으로 국한하였다. 본 연구는 공간 간의 연결, 그리고 그를 통해 달라지는 각 공간의 위상만으로 전체 공간구조를 정량적으로 파악하여 정성적인 해석을 가능하게 하는 공간구문론의 이점을 이용하여 전용면적이 서로 상이한 공급유형의 아파트 단위평면을 비교분석한다는 점에 차별성을 가진다.

공간구문론을 통해 도출할 수 있는 아파트 단위평면에 내재한 사회문화적 특성은 최재필 외3(2004)에서 가장 뚜렷하게 나타나는데, 이는 아파트라는 주택유형이 최초로 들어서고 대규모 공급이 시작되면서 점차 수요자의 니즈를 반영하게 된 시기를 다루고 있기 때문이다.

연구결과 3LDK의 경우 주거공간의 중심이 거실에서 주방·식당으로까지 변화함에 여성의 사회적 지위가 높아진 것이 반영된 것임을 밝혔고, 거실 중심 구조를 유지하는 4LDK에 대해서는 전용면적이 비교적 크기 때문에 2~3세대의 가족 구성원이 거주하여 구성원 간의 전이공간의 필요성이 거실에 반영된 결과로 보았다. 또한, 3LDK와 4LDK 모두 침실의 통합도가 높아지는 것을 통해 침실에 발코니를 계획하는 경향이 증가하는 것을 확인하였고, 이를 가족 구성원들의 사적 공간 기능확대에 대한 욕구가 발현된 결과로 해석하였다. 4LDK의 경우 주방·식당의 통합도가 3LDK와는 반대로 감소하는 것을 통해 식모방 및 부속실들이 사라지고 폐쇄적인 공간에서 가족의 공간으로 변화한 것을 확인하였다.

이와 같이 대규모 아파트 공급으로 수요자의 니즈에 반응하여 아파트 단위평면에 여성의 사회적 지위, 프라이버시의 중요성, 그리고 가족 공간에 대한 의미와 같은 사회문화적 변화가 반영되었음은 이미 확인된 바이다. 그러나 이는 2002년까지의 가장 보편화된 아파트 단위평면을 대상으로 한 연구로, 2000년 이후 아파트의 1인당 주거면적이 꾸준히 증가한 것(표 2-6)으로 보아 전용면적이 큰 아파트일지라도 2~3세대가 함께 거주할 확률이 낮아지는 등 현재를 반영하고 있다고 보기 어렵기 때문에 새로운 분석이 필요하다. 본 연구는 여기서 더 나아가 수요자의 니즈를 만족시킬 여력이 되지 않는 조건의 아파트 단위평면을 함께 살펴봄으로써 공급유형별 아파트 단위평면의 현황 및 문제점을 살펴보고자 한다.

표 [2-6] 아파트의 가구당 평균인원 및 주거면적과 1인당 주거면적의 변화  
(출처 : KOSIS(통계청, 주택총조사), 2019.04.22.)

연도	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
가구당 평균인원 (명)	3.4	3.2	3.1	2.9	2.9	2.8
가구당 주거면적 (㎡)	N/A	73.4	75.1	75.8	75.8	75.8
1인당 주거면적 (㎡)	N/A	22.8	24.6	26.3	26.4	26.8

### 2.2.3. 아파트 단위평면 계획의 현황과 문제점

아파트 단위평면 관련 선행연구 결과, 우리나라 아파트는 처음 서양에서 도입된 이후로 꾸준히 그 주거공간에 사회문화적 변화가 적극적으로 반영되어 성공적으로 정착했다는 것이 밝혀졌다. 그러나 이는 모두 가장 대중적인 중산층 아파트 단위 주호 평면을 대상으로 한 연구의 결과이며, 그 외의 소득계층을 대상으로 공급되는 아파트 단위 주호 평면에는 사회문화적 측면에 대한 고려하에 계획되었는지 알 수 없다.

국토연구원의 주거실태조사 결과에 따르면 민간임대아파트의 자가전환비율은 계속해서 감소세를 보이고 있는데, 이는 민간임대아파트에 대한 만족도가 낮다는 것으로 볼 수 있다. 만족도와 관련한 선행연구 중 최규연 외(2014)는 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거 만족도가 매입의향에 미치는 영향을 분석했는데, 분석 결과 민간임대주택의 매입의향에 영향이 있는 요소에는 내부적 측면 만족도가 있음을 밝혔다. 이 때 내부적 측면 만족도는 주택규모, 방의 개수 및 크기, 평면구조, 자연 채광, 그리고 층수에 대한 만족도를 뜻한다. 끊임없이 단위평면 계획에 있어 변화를 시도함에도 불구하고 거주자 측면에서 내부적 요소에 만족하지 못하고 있다는 것은 사회적·환경적 변화에 맞지 않는 문제가 있다고 볼 수 있다.

또한, 공공임대아파트에 관한 선행연구들이 정성적 연구에 치중되어있는 것을 볼 때 정성적 연구로는 공공임대아파트 주거공간 계획의 개선에는 영향을 미치지 못할 것으로 보인다. 부속시설이나 입지환경, 사회적 인식 등에 대한 만족도나 의식 등에 관한 연구로는 단위평면의 계획적 측면에 있어 시사할 수 있는 점이 제한적이다. 표 2-4에서 볼 수 있듯이 아파트 단위평면 계획에 관한 연구는 대부분 중산층 이상을 대상으로 공급되는 가장 보편적인 규모의 단위평면만을 대상으로 한다. 그러나 영구임대와 국민임대 등 소득이 낮은 거주자 대상의 아파트 전용면적은 2.1.1장에서 확인한 바와 같이 49㎡ 미만으로 제한되기도 한다. 따라서 소형 아파트 단위평면 계획과 관련된 연구가 진행되지 않는 것은 저소득층의 공공임대아파트 단위평면 계획에 관한 연구가 이루어지지 않고 있다는 것을 의미한다. 공공임대아파트는 경제적으로나 물리적으로도 제한적인 조건 안에서 계획되는 그 특성상 내부 공간의 계획적 측면에서는 더 이상 개선할 수 있는 것이 없다고 판단되어 이처럼 연구의 폭이 한정된 것으로 사료된다. 그러나 본 연구와 같이 주거공간 계획에 내재한 사회문화적 속성을 살펴본다면 제한적 조건 내에서 변화시켜야 할 요소들의 우선순위를 알아낼 수 있을 것이다.



[표 2-7] 아파트 단위평면 계획 관련 선행연구

논문제목	발행연도	연구대상 아파트 단위평면 규모
공간구문론을 사용한 국내 아파트 단위주호 평면의 시 계열적 분석	1996a	4LDK
한국 현대 사회의 주생활양식의 변화	1996b	3LDK
국내 아파트 단위주호 평면의 공간 분석	2004	3LDK, 4LDK
맞벌이 가족 라이프스타일에 따른 아파트 단위평면에 관한 연구	2007	85㎡
여성관련 공간을 중심으로 본 서울지역 아파트의 공간 구조 변화	2009	3LDK
브랜드 아파트의 단위평면 각 실의 경향분석	2011	66~164㎡
아파트 단위평면에서의 물 사용공간의 공간분석연구	2012	85㎡
전용면적 산정기준 변화와 발코니 용도변환 허용이 아 파트 단위주거 평면설계에 미친 영향	2014	59㎡, 85㎡
한국형 사회주택 개발을 위한 공공임대주택 단위 평면 분석	2016	26~50㎡
공간구문론을 이용한 신·구 신도시 아파트의 평면 구 성 비교 분석	2016	82~115㎡

한국형 사회주택 개발을 위해 영구임대아파트와 50년 임대주택의 단위평면 계획을 분석한 최재원 외2(2016)의 연구에 의하면 단위 주호 평면이 계획적 측면에 있어 변화가 없이 고착화되어있는 것을 알 수 있다. 또한, 본 연구에서 사용된 분석 자료로 사용된 아파트 단지의 분양 세대 수를 평면 유형 개수로 나누어 한 평면 유형에 해당하는 평균 세대 수를 공급유형별로 비교한 결과, 임대아파트와 분양아파트 모두 소득이 낮은 거주자를 대상으로 한 아파트의 평면 유형별 세대 수가 더 많은 것으로 나타났다(표 2-8). 이는 소득이 높은 거주자를 대상으로 한 공급유형의 아파트가 더 많은 평면 유형을 공급하는 다품종 소량생산의 형태를 띠는 반면, 소득이 낮은 거주자를 대상으로 한 아파트는 소품종 대량생산의 형태로 공급되고 있다는 것을 의미한다.

아파트 단위평면의 계획에 관한 선행연구에 대한 고찰을 종합해보면 저소득층을 대상으로 한 공급유형의 아파트는 단위평면의 한정적인 규모로 인하여 계획적 측면에서의 개선이 불가한 것을 불가피하게 여겨 이에 대한 연구조차 제대로 이루어지지 않고 있는 실정이다. 본 연구는 예산제약으로 인해 고착화된 저소득층의 아파트 단위평면의 공간적 특성을 다른 소득계층의 아파트와 비교분석함으로써 계획적 측면에서의 개선을 도모한다.

[표 2-8] 각 공급유형의 아파트 평면유형별 평균 세대 수

공급주체	점유형태	공급유형	단지 수	세대 수	평면유형 수	평면유형 개당 평균 세대 수
공공	임대	국민임대	3	5,554	5	1,111
		장기전세	2	1,683	6	281
		10년 공공임대	1	566	4	142
	분양	공공분양	5	7,575	18	421
민간	임대	민간임대	2	1,059	12	88
	분양	민간분양	11	8,664	51	170

## 제 3 장 아파트 공급유형에 따른 실별 공간적 특성 분석

---

### 3.1. 연구가설 및 분석 틀 설정

### 3.2. 주방 및 식당

3.2.1. 아파트 공급유형별 차이

3.2.2. 요인

### 3.3. 거실

3.3.1. 아파트 공급유형별 차이

3.3.2. 요인

### 3.4. 외부공간

3.4.1. 아파트 공급유형별 차이

3.4.2. 요인

### 3.5. 안방

3.5.1. 아파트 공급유형별 차이

3.5.2. 요인

### 3.6. 침실

3.6.1. 아파트 공급유형별 차이

3.6.2. 요인

### 3.7. 소결

---

### 3.1. 연구가설 및 분석 틀 설정

본 연구는 앞서 2장의 문헌고찰을 통해 다음과 같은 가설을 세우고 이를 검증하는 방향으로 진행되었다. 이는 중산층 이상을 대상으로 공급되는 아파트 단위평면에는 사회문화적 변화가 성공적으로 반영되었다는 전제를 가지며, 중산층 이상의 아파트 단위평면의 공간적 특성을 함께 살펴봄으로써 계획적 측면에서의 현황을 파악함과 동시에 저소득층 대상의 아파트 단위평면 계획의 문제점을 제시한다.

**가설:** 소득이 낮은 거주자를 대상으로 한 공급유형의 아파트 단위평면은 한정적인 전용면적으로 인해 사회문화적 변화가 제대로 반영되지 않았을 것이다.

공급유형별 아파트 단위평면 공간구조의 차이는 공간구문론을 통해 알 수 있는 각 실의 통합도로써 유의성을 검토하고, 저소득층 대상의 아파트 단위평면에 사회문화적 변화의 반영 여부는 중산층 대상의 아파트 공간구조와의 비교를 통해 확인한다.

본 연구에서는 모든 아파트 공급유형이 공통적으로 갖추고 있으면서 사회문화적 변화에 따라 그 용도나 기능에 변화가 나타날 것으로 예상되는 실들만을 다루며, 주거공간의 공용 공간과 개인 공간 모두를 대상으로 한다. 여기서 공용 공간이란 세대 구성원이 함께 공동으로 사용하는 공간을 의미하며 거실, 주방 및 식당, 복도 공간, 화장실, 창고 등을 포함하는데, 본 연구에서는 이 중 거실과 주방 및 식당, 그리고 외부 공간만을 분석했다. 이 때 외부 공간은 공간구문론 사용에 있어 분석적 의미를 가지는 공간으로 현관문을 열고 나타나는 외부를 한 공간으로 보고 노드(node)로 취급하여 그 통합도 값을 통해 주거공간 내부와 외부의 접촉 정도를 나타낼 수 있다. 외부 통합도 값이 높다는 것은 주거공간 내부에서 외부로 외출이 쉽다는 것을 의미할 수 있으며, 이는 주거공간이 외부 지향적으로 계획되었다는 것으로 해석할 수 있다.

주거공간의 개인 공간은 각 세대 구성원이 개인적으로 사용하는 공간으로 안방 및 침실을 의미한다. 국민임대아파트의 경우 침실이 한 개이거나 거실을 침실과 겸하여 사용하는 평면 유형이 있는데, 침실이 한 개 있는 경우에는 안방으로 취급하였으며 거실과 침실을 겸하는 경우에는 거실과 안방이 같은 통합도 값을 갖는 공간으로 보았다. 그러나 이 두 경우 모두 침실 통합도를 비교하는 경우에는 포함하지

않았다. 안방과 침실은 같은 개인 공간이긴 하나 그 의미가 공간적·사회문화적으로 다르다고 판단하였기 때문이다. 다른 공급유형의 아파트는 모두 침실과 안방을 서로 다른 공간으로 나누어 분석했기 때문에 안방으로 분석했던 공간을 다시 침실로 분석하여 다른 공급유형의 침실과 비교하는 것은 오류를 일으킬 수 있다.

아파트 주거공간 내 각 실의 공급유형별 통합도를 통계적으로 분석함에 있어 뉴스테이와 공공지원민간임대아파트를 한 유형으로 묶어 분석했는데, 이는 뉴스테이와 공공지원민간임대아파트의 거주자 집단의 성격이 비슷할 것으로 예상되기 때문이다. 본 연구는 아파트 단위평면의 거주자 집단에 대한 사회문화적 적합성을 공급유형별 주거공간의 특성을 통해 살펴보는 데에 목적이 있으므로 공급유형의 구분 기준을 이에 기반 하여 설정하였다.

또한, 본 연구에서는 각 실의 아파트 공급유형별 통합도의 차이를 확인하기 위해 여러 가지 가설을 다중으로 검정했으므로 이때 나타날 수 있는 오류의 가능성을 낮추기 위해 본페로니 교정<sup>11)</sup>을 통해 유의확률을 낮춰 검정하기로 한다. 각 실의 통합도 값마다 총 7개의 가설을 검정했으므로 유의확률은  $p=0.05 \div 7=0.00714$ 로 보정하였다.

각 실의 통합도마다 검정한 가설은 먼저 일원배치분산분석을 통해 공급유형별로 유의한 차이가 있는지를 살펴보았다. 다음으로 독립표본 t검정을 통해 공급주체와 점유형태에 따라 유의한 차이가 있는지를 검정했고, 같은 공급주체를 가진 아파트 공급유형 내에서 점유형태별로도 차이가 나타나는지와 더불어 같은 점유형태의 아파트에서 공급주체에 따라 차이가 있는지를 검정하였다.

이처럼 각 공급유형뿐만 아니라 공급유형을 집단으로 나눠서 차이를 확인하는 것은 본 연구에서 사용한 분석 자료의 표본 수가 현저히 차이 나기 때문에 그로 인한 오류를 최소화하기 위함이다. 민간분양아파트의 경우 아파트 1개 단지에도 다양한 평면형이 있는 반면, 공공임대의 경우 한정적인 평면형으로 모두 합쳐도 15개 평면 유형에 그친다. 따라서 집단으로 분류하여 분석했을 때 통계적인 오류의 가능성이 작아질 것으로 판단된다.

각 실의 아파트 공급유형별 통합도 차이에 대해 통계적으로 유의성을 검토한 후 차이의 요인을 분석함에서는 전체 주거공간에서의 위치나 형태 등의 물리적인 측면에서 살펴본다. 주거공간 내 각 실은 그 기능과 용도에 따라 계획되는 위치나 다

11) 본페로니 교정: 이탈리아 수학자에 의해 주장된 유의확률 교정 방법으로 통계적으로 논란의 여지가 적다. 하나의 데이터로 검정하는 가설의 숫자가 늘어날 때 귀무가설이 기각될 확률이 증가하는 오류의 가능성을 보정하기 위해 유의확률을 낮추는데, 이 때 유의확률은  $p=0.05/n$ 으로 보정되며 n은 검정한 가설의 수다.

른 공간에서부터 구분되어 격리되는 정도가 다르게 나타나기 때문에 차이를 야기하는 요인으로 예상되는 요소를 변수로 두고 그에 따라 통합도가 달라지는지 통계적으로 확인하여 차이에 대한 요인을 분석한다.

### (1) 주방

주방의 통합도는 주방과 식당의 분리 여부와 관련이 가장 클 것으로 예상하였다. 주방은 항상 식당과 함께 위치하는데, 이때 주방 구조가 ㄷ자 형태나 아일랜드 식탁 등으로 인해 식당과의 경계가 뚜렷하게 구분될 경우 주방으로의 출입이 어려워지면서 주방 통합도가 낮아질 것으로 사료된다. 그러나 면적이 작은 단위평면의 경우 주방은 식당과 함께 통합되거나 거실과 식당의 기능을 하는 공간과 함께 연계되어 계획되어 다른 공간에서 분리되기 어려우므로 낮은 소득계층의 주거공간일수록 주방이 통합도가 높은 공적 공간으로 계획될 것으로 예상하였다.

### (2) 거실

거실의 경우 주거공간에 있어 가장 넓은 면적을 차지하는 공간인 점에 기반 하여 전체 주거공간에서 배치되는 거실의 위치에 따라 거실의 통합도가 달라질 것으로 예상되었다. 거실이 중앙에 위치할 때 거실을 거치게 되는 빈도가 거실이 측면에 배치될 때보다 더 많을 것이므로 이에 따라서도 공간적 특성에 차이가 나타날 것이다. 또한, 거실은 주거공간 중에서 조망과 채광 조건이 가장 중요하게 작용하는 공간으로 항상 전면부에 배치되는 특징이 있으므로 베이 수와의 연관성을 확인할 필요가 있다. 더불어 최재필 외3(2004)의 논문에서 거실의 통합도가 높은 것에 대해 중앙에 배치되어 세대 구성원 간의 전이공간으로써 기능하고 있다는 의미로 해석된 바, 전용면적에 여유가 있는 높은 소득계층의 주거공간에서 세대 구성원 간의 프라이버시를 보장하기 위해 그 기능이 더 활발히 활용되고 있을 것으로 예상하였다.

### (3) 외부 공간

외부 공간 통합도는 전용면적이 작은 아파트에서 더 클 것으로 예상하였다. 외부 공간의 통합도는 전체 주거공간이 가지는 외부와의 격리 정도를 나타내는 값으로 전용면적이 작으면 분석 공간의 개수가 작아지면서 각 공간에서 외부로의 출입이 쉬워져 전체 주거공간은 외부와 밀접하게 연결될 것으로 보인다. 외부 공간 통합도 또한 전체 주거공간의 형태를 좌우하는 베이 수와 관련이 있을 것으로 예상되어 이에 대해 통계적으로 확인한다.

### (4) 안방

안방은 그 부속실의 개수에 따라 통합도가 달라질 것으로, 전용면적이 큰 단위평면일수록 안방의 통합도가 높을 것으로 예상하였다. 전용면적이 큰 단위평면은 공간적 여유가 있기 때문에 안방에 필요한 부속실을 최대한으로 구성해 안방의 기능을 강화할 것으로 보인다.

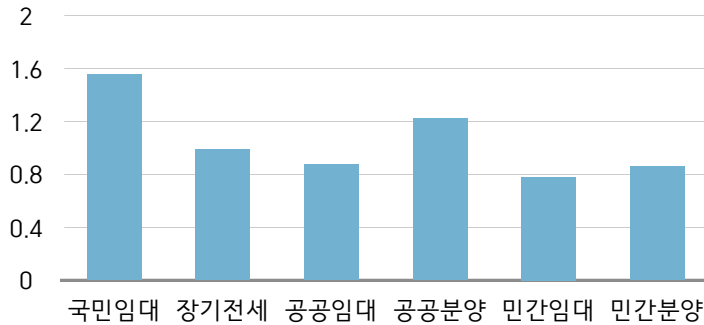
### (5) 침실

각 세대 구성원의 개인 공간인 침실은 전용면적이 큰 단위평면일수록 통합도가 낮을 것으로 예상되어 전용면적과의 상관분석을 통해 확인한다. 전용면적이 큰 경우 공간구문론에 의한 분석 공간(node)의 수가 많아짐에 따라 각 침실로 향할 때 거쳐야 하는 공간의 수가 증가함에 따라 침실이 주거공간에서 가지는 중앙성이 낮아질 것으로 사료된다. 또한, 침실에 따라 베이 수가 결정되기 때문에 베이 수와의 관련성도 확인하기로 한다.

각 실의 아파트 공급유형별 공간적 특성 차이에 대한 요인을 분석함에 있어 공통적으로 확인해봐야 하는 것은 아파트 단위평면의 전체적인 형태를 결정하는 요인이다. 베이 수, 침실의 개수, 그리고 이와 관련된 전용면적에 따라 아파트 단위평면의 형태가 좌우된다고 할 수 있으므로 공급유형별 차이가 이와 관련된 것은 아닌지 확인해볼 필요가 있다. 아파트 공급유형별 공간적 특성의 차이를 단위평면의 형태 결정 요인에 기초하여 분석하면 어떠한 요인으로 인해 공간적 특성이 달라지는지를 확인할 수 있어 추후 사회문화적 측면을 고려하여 각 공급유형의 단위평면 개선을 위한 기초자료로 활용될 수 있다.

## 3.2. 주방 및 식당

### 3.2.1. 아파트 공급유형별 차이



[그림 3-1] 아파트 공급유형별 평균 주방 통합도

[표 3-1] 아파트 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과

공급유형	N	M	SD	F	p
국민임대	5	1.551	0.691	4.273	0.012*
장기전세	6	0.989	0.200		
10년공공임대	4	0.870	0.093		
공공분양	18	1.223	0.444		
민간임대	12	0.777	0.124		
민간분양	51	0.858	0.261		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

일원배치분산분석 결과 주방 통합도는 p값이 0.012로 0.05보다 작아 공급유형별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났지만 본페로니 교정 방법을 통해 수정된 유의확률  $p=0.00714$ 에는 만족하지 못한다. Dunnett의 T3 사후검정 결과<sup>12)</sup>, 공공분양과 민간임대에서, 그리고 공공분양과 민간분양아파트에서 주방 통합도가 유의한 차이를 가지는 것으로 나타났으나, 이 모두 본페로니 교정에 의해 보정된 유의확률에는 만족하지 못했다. 따라서 6개의 아파트 공급유형으로 나누었을 때에는 주방의 공간적 특성의 차이의 유의성은 확인이 불가하다.

12) 분산의 동질성 검사 결과  $p<0.05$ 로 등분산이 아니기 때문에 Dunnett의 T3 사후검정 결과를 사용하였다.



[표 3-2] 공급유형 요인별 주방 통합도 독립표본 t검정 결과

공급유형 요인		N	M	SD	t	p
공급주체	공공	33	<b>1.187</b>	0.462	4.015	<b>0.000***</b>
	민간	63	<b>0.842</b>	0.242		
점유형태	임대	27	0.981	0.415	0.335	0.738
	분양	69	0.953	0.354		
공급주체 내 점유형태	공공임대	15	1.145	0.494	-0.478	0.636
	공공분양	18	1.223	0.444		
	민간임대	12	0.777	0.124	-1.580	0.123
	민간분양	51	0.858	0.261		
점유형태 내 공급주체	공공임대	15	1.145	0.494	2.510	0.019*
	민간임대	12	0.777	0.124		
	공공분양	18	<b>1.223</b>	0.444	4.192	<b>0.000***</b>
	민간분양	51	<b>0.858</b>	0.261		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

그러나 공급유형을 분류해 집단으로 비교했을 때, 공공아파트와 민간아파트의 주방 통합도의 차이가 유의하였다(표3-2). 특히 분양아파트의 경우 공공아파트와 민간아파트의 주방 통합도 차이가 유의한 것으로 나타났고, 그 차이가 큰 것으로 보아 주방의 공간적 특성이 뚜렷하게 다르다고 할 수 있다. 공공아파트의 주방 통합도 값이 민간아파트보다 훨씬 높은 것은 공공아파트의 주방은 민간아파트보다 공적인 성격을 가진다는 것을 의미하며, 이 차이는 임대아파트와 분양아파트 모두에 있으나 분양아파트에서 더 극명히 나타난다. 임대아파트의 경우에도 보정된 유의확률에는 미치지 못하지만 공급주체에 따라 공공임대와 민간임대아파트의 주방 통합도가 약간의 차이를 보인다.

### 3.2.2. 요인

#### (1) 주방의 공간적 분리

주방 통합도가 공급주체별로 유의한 차이를 나타내는 요인은 주방과 식당의 분리 여부에 있는 것으로 확인되었다. 공공아파트와 민간아파트 주방의 차이를 살펴 보았을 때 가장 눈에 띄는 것이 바로 주방의 공간적 격리 정도이다. 주방이 ㄷ자 형태나 아일랜드 식탁으로 구분되어 계획되면서 식당이나 그 외의 공간과 뚜렷한 경계를 보이고 있는 경우, 공간구문론에 의해 분석함에 있어 다른 공간과 따로 구분 지어 하나의 노드(node)로 계산되면서 주방 통합도에 큰 영향을 줄 수 있다. 그림 3-2의 두 단위평면은 비슷한 전용면적을 가진 평면임에도 주방과 식당의 분리 여부에 따라 주방의 통합도가 달리 나타난다.



[그림 3-2] 주방과 식당이 통합된 평면(좌, 장기전세, 84㎡, 주방 통합도=1.283)과 분리된 평면(우, 민간분양, 85㎡, 주방 통합도=0.872)

주방과 식당의 분리 여부가 주방과 식당의 통합도에 유의한 차이를 나타내는 공공아파트와 민간아파트 간에 다르게 나타나는지 실증하기 위해 카이제곱 교차분석 검정을 실시했다. 그 결과(표 3-3) 공공아파트와 민간아파트는 주방과 식당의 분리 여부에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 주방과 식당이 통합된 평면과 분리된 평면의 개수가 1개 차이로 비슷한 공공아파트의 평균 주방 통합도는 1.187인 데에 반해 주방과 식당이 분리된 평면이 12배에 달할 정도로 많은 민간아파트의 평균 주방 통합도는 0.842로 확인한 차이를 보인다. 공급주체에 따라 주방 통합도가 유의한 차이를 나타내는 것은 주방과 식당의 분리 여부와 밀접하게 관련되어있다고 할 수 있다.

[표 3-3] 공급주체에 따른 주방 식당 분리 여부 카이제곱 교차분석 결과

		주방 식당 분리 여부		전체	$\chi^2$	p
		통합	분리			
공급 주체	공공	17 (51.5%)	16 (48.5%)	33 (100%)	23.282	<b>0.000***</b>
	민간	5 (7.9%)	58 (92.1%)	63 (100%)		
전체		22 (22.9%)	74 (77.1%)	96 (100%)		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

주방과 식당의 분리 여부가 주방 통합도에 가지는 영향력은 주방과 식당이 통합된 평면과 분리된 평면의 주방 통합도를 비교한 독립표본 t검정 결과를 통해 더 명확해진다(표 3-4). 식당과 분리된 평면의 주방 통합도는 0.878인 반면, 통합된 평면의 주방 통합도는 1.240이며 유의확률 또한 0.001보다도 작은 수준으로 매우 유의하게 나타났다.

[표 3-4] 주방·식당 통합 평면과 분리 평면의 주방 통합도 독립표본 t검정 결과

	N	M	SD	t	p
통합	22	<b>1.240</b>	0.542	3.043	<b>0.006***</b>
분리	74	<b>0.878</b>	0.252		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

주방의 통합도가 공급주체에 따라 유의한 차이가 나타나는 것은 식당과의 분리 여부 요인에 의한 것으로, 아파트 점유형태가 공급주체와 달리 주방 통합도에 끼치는 영향이 확인되지 않았던 것은 점유형태별로는 주방과 식당이 분리된 평면과 통합된 평면의 개수가 유의한 차이가 없기 때문으로 보였다.

그러나 예상과 달리 카이제곱 교차분석 결과 아파트 점유형태에 따라서도 주방과 식당이 분리된 평면과 통합된 평면의 개수에 유의한 차이를 보이는 것이 확인되었다(표3-5). 주방과 식당이 분리된 평면 유형의 개수를 살펴보면 임대아파트에서는 1개 차이로 분리된 평면이 많았고 분양아파트에서는 6배가 넘는 차이로 분리된 평면이 많았다. 그럼에도 불구하고 임대아파트와 분양아파트의 평균 주방 통합도는 0.981과 0.953으로 차이가 크지 않았던 점을 미루어 보면, 임대아파트는 주방과 식당이 통합되더라도 주방 통합도가 크지 않기 때문에 주방과 식당이 분리되어 작은 주방 통합도를 가지는 평면의 비율이 훨씬 더 많은 분양아파트의 평균 주방 통합도와 비슷한 값을 가지게 되면서 차이가 유의하지 않게 나타난 것으로 사료된다.

[표 3-5] 점유형태와 주방 식당 분리 여부 카이제곱 교차분석 결과

		주방 식당 분리 여부		전체	x <sup>2</sup>	p
		통합	분리			
점유 형태	임대	13 (48.1%)	14 (51.9%)	33 (100%)	13.538	0.000***
	분양	9 (13.0%)	60 (87.0%)	63 (100%)		
전체		22 (22.9%)	74 (77.1%)	96 (100%)		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

그림 3-3에서 볼 수 있듯이 임대아파트는 주방과 식당에 구분을 짓는 명확한 경계가 없는 평면임에도 주방 통합도가 낮은 경우가 많다. 이는 주방이 식당이나 다른 공간과 구분이 명확하지 않더라도 동선의 가장 끝에 위치하기 때문이다. 주방의 구조가 ㄷ자 형태이거나 아일랜드 식탁을 갖추지 않아 공간의 구분을 짓지 않는 경우에도 주방을 동선의 가장 끝에 배치시킴으로써 다른 공간에서부터 분리한 것이다. 결과적으로 주방은 전체 주거공간의 중심에서 멀리 위치하여 목적 없이는 가지 않는 공간이 되었기 때문에 통합도 값이 낮게 나타나는 것이다. 이와 같은 현상은 분양아파트의 주방과 식당이 통합된 평면에서도 적용된다(그림 3-4). 그러나 공

공아파트 중 주방과 식당이 통합된 평면은 주방의 통합도가 대체로 높은 값을 가지는 경우가 많아(그림3-5) 평균 주방 통합도가 높게 나타나면서 유의한 차이를 보이게 되는 것이다.



[그림 3-3] 주방과 식당의 경계가 없는 임대아파트 평면  
(좌: 민간임대, 84㎡, 주방 통합도=0.787  
우: 장기전세, 74㎡, 주방 통합도=0.832)



[그림 3-4] 주방과 식당의 경계가 없는 분양아파트 평면 (민간분양, 113㎡, 주방 통합도=0.836)



[그림 3-5] 주방과 식당의 경계가 없는 공공아파트 평면  
(국민임대, 49㎡, 주방 통합도=1.724)

## (2) 주방과 식당 공간 분리의 의미

주방과 식당 공간이 분리된다는 것은 여러 가지 사회문화적 의미를 담고 있다. 첫 번째로 주방과 식당의 분리는 아일랜드 식탁이나 ㄷ자 형태의 주방 구조로 인한 공간의 분할로 이루어지는데 이를 통해 주방에 있는 사람과 식당에 있는 사람이 마주 볼 수 있는 대면형 구조가 된다. 주방과 식당이 분리되었다는 것은 다시 말해 주방이 대면형 구조로 계획되었다는 것으로 생각할 수 있다. 선행연구(진애리 외, 2011)에 의하면 이러한 대면형 구조의 주방은 가족 구성원 간의 상호 교류를 증가시켜 가족 단란의 효과가 있다. 이는 저출산 및 맞벌이 등으로 인해 소가족이 많아지면서 가족 중심으로 변한 현대사회에 적합한 구조라고 할 수 있다.

두 번째로 주방과 식당 공간의 분리는 요리 행위와 식사 행위의 분리로도 해석할 수 있다. 주방과 식당의 분리는 배달 문화와 간편식이 발달하면서 요리를 해야만 식사를 할 수 있는 것이 아니게 된 사회문화적 변화를 반영하는 구조라고 할 수 있다.

또한, 식당의 용도가 다양해진 점도 주방이 식당과 분리되는 경향과 연결 지을 수 있다. 맞벌이와 사교육의 증가로 가족 구성원이 함께하는 시간이 감소함과 동시에 소가족이 많아짐에 따라 가족 중심적인 사회로 변화하면서 가족들이 함께하는 시간은 더욱 소중해졌다. 그 결과 가족들이 함께 모여 앉아 각자의 일을 할 수 있는 공간이 필요해지면서 식당을 공동 작업공간으로 사용하게 된 것이다. 진애리 외(2011)는 무선인터넷의 발달도 식당이 작업공간으로 사용되는 데에 한 요인으로 작용했다고 한 바 있다. 무선인터넷이 발달하면서 작업공간의 선택이 자유로워졌고 맞벌이의 증가와 함께 재택근무가 많아지면서 식당이 작업공간 역할을 겸하게 되었다.

마지막으로 식당과 분리될 경우 대부분 주방은 주거공간의 중심에서 벗어나 동선의 끝에 위치하게 된다. 이는 주방이 더 이상 매일 사용하는 공간이 아니게 된 것임을 의미한다. 요리는 취미생활로까지 여겨지게 될 정도로 일상적인 행위가 아니게 되었다. 주방이 주거공간의 중심에서 벗어나게 된 것은 외식문화가 발달하면서 집에서 요리하고 식사하는 빈도가 줄어든 현상이 반영된 결과라고 할 수 있다.

### (3) 평면 형태

주방 통합도의 공급유형별 차이가 아파트 단위평면의 전체적인 형태를 결정하는 요인인 베이 수, 침실의 수, 그리고 이와 관련된 전용면적과 관련이 있는지 알아본 결과는 표 3-6과 같다. 상관분석 결과 모두 유의한 값을 나타내며 0.4정도의 상관계수를 갖는 것으로 보아 어느 정도의 상관관계가 있다고 할 수 있다. 베이 수와 침실 수가 많을수록, 전용면적이 클수록 주방 통합도는 작아지는 경향이 있다.

형태적 요인에 따라 주방 통합도가 유의한 차이를 나타내는 것이 확인됐으므로 같은 베이 수나 침실의 수를 가진 단위평면에서는 과연 주방 통합도가 공급유형별로 차이가 있는지도 알아볼 필요가 있다.

[표 3-6] 주방 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

		주방 통합도	베이 수	침실 수	전용면적
주방 통합도	Pearson 상관	1	-.416***	-.384***	-.495**
	유의확률 (양측)		0.000	0.000	0.000
	N	96	96	95	96

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

표 3-6의 결과와 같이 주방 통합도는 베이 수, 침실 수, 전용면적과 모두 낮지만 유의한 부(-)적 상관관계가 있다. 이를 통해 주방은 베이 수가 많거나 침실 수가 많고, 전용면적이 넓을수록 작은 통합도를 가지게 되면서 주거공간의 중심에서 벗어나 계획되는 경향이 있다고 할 수 있다. 전용면적의 제한이 없는 민간아파트에서 주방의 통합도가 더 낮게 나타난 것과 부합하는 결과이며, 전용면적이 넓으면 침실 수가 많아지고, 침실 수가 많을수록 베이 수가 증가할 확률이 높기 때문에 주방의 통합도가 전용면적과 가장 큰 상관관계를 가지는 것이다.

주방의 공간적 특성이 베이 수와 침실 수에 따라 달라지는 것이 확인되었으므로 동일한 베이 수와 침실 수를 가질 경우에도 공급유형별로 달라지는지 확인할 필요가 있다<sup>13)</sup>. 표 3-7에 나타난 바와 같이 p값이 보정된 유의확률보다 작은 경우가 없어 베이 수가 같을 경우 공급유형별로 주방의 공간적 특성에 유의한 차이가 확인되지 않는다.

13) 베이 수나 침실 수별로 나누면 아파트 단위평면 유형의 표본 수가 현저히 떨어지기 때문에 신뢰도가 떨어질 수 있으나 전체 주거공간의 형태가 비슷할 때에도 공급유형별로 각 실의 공간적 특성에 차이가 있는지 확인하는 데에 의의가 있다.

[표 3-7] 베이 수에 따른 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과

베이 수	공급유형	N	M	SD	F	p
2	국민임대	3	1.276	0.576	1.309	0.325
	공공분양	6	1.318	0.543		
	민간임대	1	0.701	—		
	민간분양	4	0.813	0.142		
3	장기전세	3	0.825	0.051	0.824	0.510
	공공분양	6	1.233	0.549		
	민간임대	2	0.743	0.131		
	민간분양	3	1.122	0.600		
4	장기전세	3	1.153	0.130	3.319	0.016*
	공공임대	4	0.870	0.093		
	공공분양	6	1.117	0.225		
	민간임대	9	0.793	0.133		
	민간분양	40	0.856	0.244		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

표 3-8은 동일한 침실 수를 가진 경우 주방 통합도가 공급유형별로 유의한 차이를 나타내는지 확인한 결과이다. 베이 수별로 확인한 결과와 동일하게 p값이 보정된 유의확률보다 작은 경우가 없어 베이 수가 같을 경우 공급유형별로 주방의 공간적 특성에 유의한 차이가 확인되지 않는다.

[표 3-8] 침실 수에 따른 공급유형별 주방 통합도 일원배치분산분석 결과

침실 수	공급유형	N	M	SD	F	p
2	국민임대	2	1.601	0.174	1.215	0.387
	공공분양	4	1.707	0.664		
	민간임대	1	0.701	—		
3	장기전세	6	0.989	0.200	2.890	0.037*
	공공임대	2	0.898	0.016		
	공공분양	12	1.105	0.240		
	민간임대	6	0.718	0.077		
	민간분양	12	0.875	0.317		
4	공공임대	2	0.843	0.150	0.098	0.961
	공공분양	2	0.959	0.394		
	민간임대	5	0.862	0.138		
	민간분양	35	0.867	0.255		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007



동일한 베이 수 및 침실 수를 가진 평면에서는 공급유형별로 주방의 통합도에 유의한 차이가 확인되지 않는 것은 베이와 침실의 개수가 주방의 공간적 특성이 공급유형별로 달라지는 요인이라는 것을 뒷받침해준다.

가장 큰 상관계수를 가진 전용면적과 주방 통합도의 관계는 주방과 식당의 분리 여부에 따른 전용면적의 차이(표 3-9)로 알 수 있다. 주방과 식당이 분리된 평면의 평균 전용면적이 더 넓고 이 차이는 매우 유의하다. 따라서 주방의 통합도가 전용면적과 비교적 높은 상관관계를 가지는 것은 전용면적이 넓은 평면에서 주방과 식당이 분리된 경우가 많기 때문이라고 할 수 있다.

[표 3-9] 주방·식당 통합 평면과 분리 평면의 평균 전용면적 독립표본 t검정 결과

	N	M	SD	t	p
통합	22	67.16㎡	17.76	6.070	0.000***
분리	74	98.98㎡	22.61		

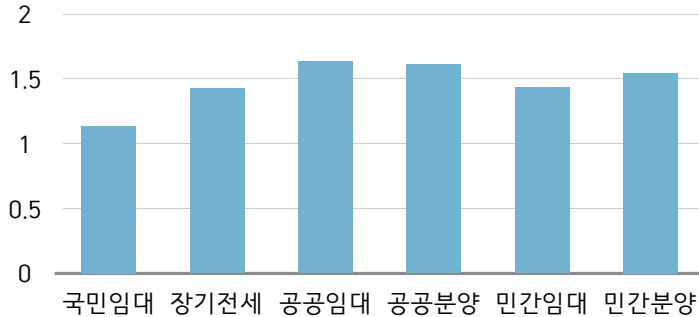
\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

#### (4) 요인의 종합

주방의 공간적 특성은 아파트 공급주체에 따라 달라지며, 이는 주방과 식당의 분리 여부와 깊은 연관이 있는 것이 확인되었다. 또한, 평면 형태에 있어서도 베이 수, 침실 수, 전용면적과 모두 작지만 유의한 부(-)적 상관관계를 가지는 것이 확인되었는데 이는 전용면적이 넓을수록 주방과 식당이 분리될 수 있는 여건이 마련되기 때문으로 보인다.

### 3.3. 거실

#### 3.3.1. 아파트 공급유형별 차이



[그림 3-6] 아파트 공급유형별 평균 거실 통합도

[표 3-10] 아파트 공급유형별 거실 통합도 일원배치분산분석 결과

공급유형	N	M	SD	F	p
국민임대	5	1.135	0.232	1.908	0.101
장기전세	6	1.424	0.228		
공공임대	4	1.634	0.268		
공공분양	18	1.610	0.602		
민간임대	12	1.431	0.335		
민간분양	51	1.546	0.223		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

일원배치분산분석 결과(표 3-10), 거실 통합도는 공급유형별로 유의한 차이가 없었다. 모든 아파트 공급유형의 거실 통합도는 1을 넘는 값을 가지는 것으로 보아 공급유형에 상관없이 거실은 공적인 성격을 띠는 공간이라고 할 수 있다.

그림 3-6으로 비추어 보았을 때 임대아파트와 분양아파트에 차이가 있을 것으로 예상했으나, 요인별 거실 통합도 독립표본 t검정 결과(표3-11) 유의한 차이를 나타낸 공급유형 요인은 없는 것으로 확인되었다. 일원배치분산분석과 독립표본 t검정 결과 모두 유의한 차이를 나타내는 경우가 하나도 없는 점으로 미루어보아 거실은 아파트 공급유형별로 공간적 특성의 차이가 확인되지 않는 공간이다.

[표 3-11] 공급유형 요인별 거실 통합도 독립표본 t검정 결과

공급유형 요인		N	M	SD	t	p
공급주체	공공	33	1.507	0.495	-0.191	0.850
	민간	63	1.524	0.249		
점유형태	임대	27	1.405	0.311	-2.018	0.046*
	분양	69	1.563	0.358		
공급주체 내 점유형태	공공임대	15	1.384	0.300	-1.321	0.196
	공공분양	18	1.610	0.602		
	민간임대	12	1.431	0.335	-1.137	0.275
	민간분양	51	1.546	0.223		
점유형태 내 공급주체	공공임대	15	1.384	0.300	-0.387	0.702
	민간임대	12	1.431	0.335		
	공공분양	18	1.610	0.602	0.435	0.668
	민간분양	51	1.546	0.223		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

### 3.3.2. 요인

#### (1) 거실의 위치

거실은 주거공간 내에서 차지하는 면적이 가장 큰 공간으로 주거공간 내에서 배치되는 위치에 따라 통합도 값이 크게 차이날 것으로 예상하였으나 이에 대한 독립표본 t검정 결과는 유의하지 않았다. 표 3-12에 나타난 바와 같이 측면에 배치된 거실의 평균 통합도는 1.417, 중앙에 배치된 거실은 1.576의 평균 통합도 값을 가지며 비슷한 수준으로 높은 수치를 보인다. 거실은 위치와 상관없이 공적인 성격을 띠는 공간이라고 해석할 수 있다.

[표 3-12] 거실의 위치에 따른 거실 통합도 독립표본 t검정 결과

	N	M	SD	t	p
측면	35	1.417	0.510	-1.773	0.084
중앙	61	1.576	0.195		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

선행연구 결과에 의하면(최재필 외3, 2004), 거실의 통합도가 높은 것에 대해 2세대 또는 3세대가 함께 사는 대가족의 주거공간에서 거실은 세대 구성원간의 전이공간 및 공용생활공간으로의 기능을 위해 중앙에 배치되는 것이 가장 바람직한 주거공간 계획이었다고 설명했다. 또한, 거실이 주거공간의 중앙에 배치될 경우 복도의 기능을 겸하면서 복도 공간을 최소화면서 개방성을 부여할 수 있게 된다는 이점이 있으므로 중앙에 배치하는 경향이 있는 것으로 보았다. 종합하자면, 2002년까지의 아파트 단위평면에 있어 거실의 기능은 많은 세대 구성원 간의 전이공간이자 공용생활공간, 그리고 복도의 기능까지 겸하였다.

그러나 본 연구의 분석 결과, 거실은 측면에 배치된 경우와 중앙에 배치된 경우 모두 큰 통합도 값을 가지는 공적 성격을 띠는 공간으로 나타났다. 즉, 거실은 중앙에 배치되지 않더라도 세대 구성원의 공용생활공간의 기능을 하고 있다는 것이다. 거실의 공적 성격이 측면에 배치되는 경우에도 유지되고 있다는 것은 공용생활공간으로의 기능은 유지하고 있으나 세대 구성원간의 전이공간으로써의 역할은 더 이상 수행하고 있지 않다는 의미로 볼 수 있다.

현대사회에는 전용면적이 넓은 단위평면에도 소가족이 사는 경우가 많아 세대 구성원 간의 전이공간으로써의 기능을 할 필요성이 감소했다. 통계청 자료에 의하면(표2-6), 2000년 이후로 현재에 이르기까지를 살펴보았을 때 아파트에 거주하는 한 가구당 주거면적은 계속해서 증가하지만 가구당 평균 인원은 꾸준히 줄어들면서 결과적으로 1인당 주거면적이 점차 늘어나고 있다. 따라서 이처럼 넓은 전용면적의 단위평면이라고 해서 세대 구성원이 많은 대가족이 거주한다고 단정 지을 수 없게 되었다. 아파트에 거주하는 한 가구당 평균 인원은 2000년에 3.4명이었던 데에 반해 현재에는 3명이 채 되지 않게 되면서 세대 구성원 간의 전이공간은 예전만큼 필요하지 않게 되었다.

이러한 현상을 뒷받침할 수 있는 거실의 특성은 넓은 전용면적의 단위평면에도 거실이 측면에 위치하는 경우가 생겼다는 것이다(그림 3-7). 표3-13을 살펴보면 임대아파트와 공공아파트는 거실이 측면에 배치된 평면과 중앙에 배치된 평면 유형의 비율이 비슷하고, 분양아파트와 민간아파트는 그 비율에 차이는 있으나 거실이 측면에 배치된 평면이 모두 25% 넘는 수준을 차지하고 있다.



[그림 3-7] 거실이 측면에 배치된 평면(민간분양, 좌: 108㎡, 우: 110㎡)

[표 3-13] 아파트 점유형태 및 공급주체별 거실의 위치에 따른 평면 유형 수

		거실 위치		전체
		측면	중앙	
점유형태	임대	13 (48.1%)	14 (51.9%)	27 (100%)
	분양	22 (31.9%)	47 (68.1%)	69 (100%)
공급주체	공공	19 (57.6%)	14 (42.4%)	33 (100%)
	민간	16 (25.4%)	47 (74.6%)	63 (100%)

과거에는 거실을 중앙에 배치해 복도 기능을 겸하면서 복도 공간의 면적을 최소화함으로써 침실이나 주방 등 다른 공간의 면적을 넓히려는 경향이 강했다. 그러나 현재에는 복도 공간이 생겨나더라도 모든 실들을 남향에 가깝게 배치하는 것이 우선시 되면서 거실의 위치가 중앙에 위치해야 한다는 의식이 줄어든 점도 거실이 측면에 배치된 평면의 비율이 예상보다 많은 것에 대한 뒷받침이 된다.

다른 공간에 면적을 할애하기 위해 유휴공간인 복도를 최소화하려는 경향이 약해진 것은 발코니와도 관련이 있다. 2005년에 개정된 건축법 시행령은 “주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다”는 조항을 신설하여 아파트를 포함한 주택의 발코니를 확장하는 행위가 합법화 되었다. 이에 따라 전용면적 산정 시 산입하지 않는 면적인 발코니가 서비스 면적 개념으로 들어가게 되면서 한 세대가 전유해 사용하는 실질적 주거 면적이 증가하게 되었다(박인석 외2, 2014). 침실의 면적을 넓히기 위해 복도 공간을 줄여야 할 필요가 없어진 것이다. 모든 공급유형에서 유의한 차이 없이 높게 나타나는 거실의 통합도는 거실이 모든 공급유형에서 위치와 상관없이 공적 성격으로 계획되고 있다는 것을 의미한다.

## (2) 거실과 주방의 관계

선행연구(최재필 외3, 2004)에 의하면 2002년도까지의 3LDK 평면은 주방이 거실보다 높은 통합도를 가지는 주방 중심의 주거공간으로 계획되었다. 그러나 본 연구에서 공급유형별 단위평면을 분석한 결과 전용면적과 침실 수가 모두 다름에도 불구하고 거실의 통합도가 유의한 차이 없이 높게 나타났다. 이와 관련하여 과연 거실의 높은 통합도가 주방 중심의 주거공간 계획이 사라진 것을 의미하는지 확인해볼 필요가 있다.

주방 통합도가 거실보다 높은 주방 중심 평면이 있는지에 대해 공급유형별로 살펴본 결과 표 3-14에 나타난 바와 같이 국민임대아파트는 총 5개 평면 유형 중 4개가 주방 중심 주거공간으로 계획되었다. 그러나 다른 공급유형에서는 주방 중심 평면이 최대 1개가 전부인 것으로 나타난 것을 보아 국민임대아파트의 주방은 현대사회의 사회문화적 변화를 제대로 반영하지 못한 것으로 사료 된다.

그림 3-9에서 볼 수 있듯이 국민임대아파트의 주방은 현관에 들어서자마자 나타나 반드시 거쳐야 하는 공간으로 계획되어 있다. 이처럼 현관 바로 앞에 주방이 배치된 평면은 다른 공급유형에서는 전혀 찾아볼 수 없다. 다른 공급유형의 주방은

복도나 식당 혹은 거실과 같이 전이공간을 통해야만 당도할 수 있는 계획된 것이 대부분이다. 국민임대아파트만이 주방을 매일 반드시 거치는 공간으로 계획되면서 주방 중심의 계획을 유지하고 있는 것은 문제점으로 판단된다.

[표 3-14] 아파트 공급유형별 평면 유형 중 주방 중심 평면 유형 수

공급유형	주방 중심 평면 유형 수	전체 평면 유형 수
국민임대	4	5
장기전세	0	6
10년 공공임대	0	4
공공분양	0	4
민간임대	1	12
민간분양	1	51



[그림 3-8] 국민임대아파트 평면도  
(좌:29m², 우:46m²)

### (3) 평면 형태

거실의 통합도와 평면 형태 요인의 관련성을 확인하기 위해 상관분석을 실시한 결과(표 3-15) 베이 수와 침실 수 모두 유의확률은 0.05보다 작아 유의하나 0.4보다 낮은 상관계수를 갖는 약한 정(+)상관관계를 보인다. 전용면적과 거실의 통합도는 상관관계가 유의하지 않았다. 전용면적과는 상관없이, 침실이 많을수록, 베이 수가 많을수록 거실의 공적 성격이 미세하게 증가한다고 할 수 있다. 그러나 이는 약한 유의도를 가지는 약한 상관관계에 의한 결과이므로 거실은 전체 주거공간의 형태와 큰 영향을 받지 않고 높은 통합도를 가지는 공적 성격으로 계획된다고 할 수 있다.

[표 3-15] 거실 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

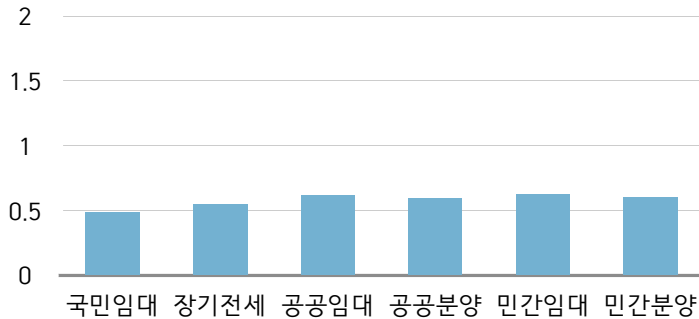
		거실	베이 수	침실 수	전용면적
거실	Pearson 상관	1	.318**	.202*	0.157
	유의확률 (양측)		0.002	0.050	0.126
	N	96	96	95	96

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007



### 3.4. 외부 공간

#### 3.4.1. 아파트 공급유형별 차이



[그림 3-9] 아파트 공급유형별 평균 외부 공간 통합도

[표 3-16] 아파트 공급유형별 외부 공간 통합도 일원배치분산분석 결과

공급유형	N	M	SD	F	p
국민임대	5	0.483	0.022	6.206	0.000***
장기전세	6	0.547	0.026		
공공임대	4	0.615	0.061		
공공분양	18	0.593	0.061		
민간임대	12	0.624	0.077		
민간분양	51	0.597	0.047		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

일원배치분산분석 결과(표 3-16) 외부 공간의 통합도는 공급유형별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데 이에 대한 Scheffe 사후검정 결과<sup>14)</sup> 국민임대와 민간임대, 그리고 국민임대와 민간분양에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 국민임대아파트의 경우 외부 공간의 통합도가 다른 공급유형에 비해 현저히 작은 값을 가지고 있는데, 이는 국민임대아파트의 주거공간이 다른 공급유형 아파트에 비해 외부와 격리된 구조를 가지고 있다고 해석할 수 있으며 그 차이는 민간아파트와 비교했을 때 더욱 뚜렷하게 나타난다고 할 수 있다.

14) 분산의 동질성 검사 결과 p>0.05로 나타나 등분산으로 가정해 사후검정 결과를 사용하였다.

[표 3-17] 공급유형 요인별 외부 공간 통합도 독립표본 t검정 결과

요인		N	M	SD	t	p
공급주체	공공	33	0.571	0.066	-2.516	0.014*
	민간	63	0.603	0.054		
점유형태	임대	27	0.580	0.079	-1.017	0.316
	분양	69	0.596	0.051		
공급주체 내 점유형태	공공임대	15	0.544	0.063	-2.295	0.029*
	공공분양	18	0.593	0.061		
	민간임대	12	0.624	0.077	1.568	0.122
	민간분양	51	0.597	0.047		
점유형태 내 공급주체	공공임대	15	<b>0.544</b>	0.063	-3.000	<b>0.006***</b>
	민간임대	12	<b>0.624</b>	0.077		
	공공분양	18	0.593	0.061	-0.280	0.780
	민간분양	51	0.597	0.047		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

아파트 공급유형 요인별 독립표본 t검정 결과(표 3-17) 외부 공간은 임대아파트에서 공급주체별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 앞서 일원배치분산분석 결과에서 밝혀진 바와 종합하면, 임대아파트의 주거공간은 외부와의 격리 정도가 공급주체별로 유의한 차이가 나타나며 이 차이는 국민임대와 민간임대아파트의 영향이 크게 작용한 결과라고 할 수 있다. 아파트 공급유형별 외부 공간 통합도의 평균값을 살펴보면 국민임대아파트가 가장 작은 값을 가지고 민간임대아파트가 가장 큰 값을 가지고 있다.

외부 공간의 통합도가 의미하는 바는 전체 주거공간이 가지는 외부와의 격리 정도이다. 외부 공간 통합도가 유의한 차이로 낮게 나타난 공공임대아파트의 주거공간은 민간임대아파트에 비해 외부와 더 격리된 성격을 띤다는 것을 의미한다. 이는 실의 개수가 더 많아 공간 구조가 더 복잡한 단위평면이 외부와 더 격리된 성격을 가질 것이라는 예상과는 다른 결과이다.

### 3.4.2. 요인

#### (1) 복도

외부 공간의 통합도가 유의한 차이를 가지는 것에 대한 요인으로서는 복도 공간으로 예상된다. 외부 공간 통합도 값이 유의한 차이를 보였던 공공임대와 민간임대아파트 단위평면을 살펴보면 가장 먼저 복도 공간의 유무가 다른 것을 볼 수 있다(그림 3-10).



[그림 3-10] 복도 공간이 없는 장기전세 평면 (좌, 74㎡, 외부공간 통합도=0.508 )  
복도 공간이 있는 민간임대 평면(우, 84㎡, 외부공간 통합도=0.560)

복도 공간이 있는 평면이 많은 민간임대아파트가 외부 공간의 평균 통합도가 높게 나타나는 것은 복도가 외부 공간으로 나설 때의 완충 역할을 하는 것으로 해석할 수 있다. 그림 3-10의 장기전세 평면의 경우 거실이 복도 공간을 겸하도록 계획되어 외부로부터 현관문을 열고 집으로 들어서서 작은 전이공간만을 거치면 바로 거실과 침실로 진입할 수 있다. 반면 민간임대 평면은 현관에서 긴 복도 공간을 거쳐야만 비로소 침실이나 거실 등의 주거공간으로 진입하게 된다. 이 때 복도는 침실 2개와 화장실, 그리고 식당 공간까지도 연결되는, 장기전세의 전이공간과는 성격이 확연히 다른 공간이다. 연결된 공간의 수가 많아 높은 통합도를 가지는 복도 공간이 외부 공간과의 연결고리 역할을 하게 되면서 외부 공간의 통합도가 높게 나타나는 것이다.

외부 공간과 주거공간의 관계에 대해 좀 더 깊게 생각해 보면 사회문화적 측면에서 해석이 가능하다. 외출 후 현관문을 열고 집에 들어섰을 때 작은 공간만을 거쳐

바로 개인 공간인 침실에 당도하는 것과 긴 복도를 지나 비로소 침실에 당도하는 것의 느낌은 확연히 다르다.

## (2) 평면 형태

외부 공간의 통합도가 복도 공간의 유무에 영향을 받는 것이 확인되었으므로 이와 관련하여 베이 수와도 밀접한 관련이 있을 것으로 예상하였다. 복도 공간이 생겨나는 것은 조망과 채광 조건이 좋은 방향으로 실을 최대한 많이 배치하기 위하여 베이 수를 늘려 계획한 결과이기 때문에 베이 수가 많은 평면일수록 외부 공간의 통합도가 높을 것으로 보였다. 예상한대로 상관분석 결과(표 3-18) 외부 공간 통합도는 베이 수와 약한 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

[표 3-18] 외부 공간 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

		주방 통합도	베이 수	침실 수	전용면적
외부 통합도	Pearson 상관	1	.251*	0.157	0.187
	유의확률 (양측)		0.014	0.130	0.068
	N	96	96	95	96

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

외부 공간 통합도가 베이 수와 연관이 있는 것이 확인되었으므로 동일한 베이 수를 가진 단위평면에서는 공급유형별로 차이가 있는지 살펴볼 필요가 있다. 표 3-19에 나타난 바와 같이 2베이 단위평면인 경우에만 0.05보다 작은 유의수준에서 차이가 있었으나 이는 보정된 유의확률에는 성립하지 않는다. 이는 외부 공간 통합도는 베이 수와 연관이 있다는 것을 뒷받침한다.

베이 수와 외부 공간 통합도의 관계에 대해 더 깊게 살펴보기 위해서는 외부 공간 통합도가 침실 수와 전용면적과는 유의한 상관관계를 가지지 않는 점에도 주목할 필요가 있다. 베이 수는 전용면적 및 침실 수와 다소 높은 정(+)의 상관관계<sup>15)</sup>를 가지



[그림 3-11] 4베이 공공분양아파트 평면 (59㎡ 외부공간 통합도=0.664)

15) 상관관계를 분석함에 있어 상관계수의 절대값이 0.9 이상일 때 매우 높은 상관관계, 0.7 이상 0.9 미만일 때 높은 상관관계, 0.4 이상 0.7 미만일 때 다소 높은 상관관계, 0.2 이상 0.4 미만일 때 낮은 상관관계가

는 점(표 3-20)을 토대로 해석하면 전용면적이 작거나 침실 수가 적더라도 베이 수가 많으면 복도 공간이 생기기 때문에 결과적으로 외부 공간 통합도가 증가해 외부와 주거공간의 연결이 밀접해질 수 있다는 것이다. 그림 3-11은 베이 수가 4개인 전용면적 59㎡의 공공분양아파트 평면도이다. 전용면적이 비교적 작음에도 불구하고 베이 수를 최대한으로 늘린 결과 복도 공간이 생겨남으로써 외부공간의 통합도가 0.664로 민간분양아파트의 평균 외부공간 통합도(0.597)보다 훨씬 높게 나타났다.

[표 3-19] 베이 수에 따른 공급유형별 외부 공간 통합도 일원배치분산분석 결과

베이 수	공급유형	N	M	SD	F	p
2	국민임대	3	0.482	0.019	5.830	0.014*
	공공분양	6	0.605	0.054		
	민간임대	1	0.606	-		
	민간분양	4	0.613	0.046		
3	장기전세	3	0.530	0.020	0.908	0.471
	공공분양	6	0.580	0.080		
	민간임대	2	0.540	0.029		
	민간분양	3	0.608	0.065		
4	장기전세	3	0.565	0.020	2.062	0.098
	공공임대	4	0.615	0.061		
	공공분양	6	0.595	0.063		
	민간임대	9	0.645	0.075		
	민간분양	40	0.596	0.048		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

[표 3-20] 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

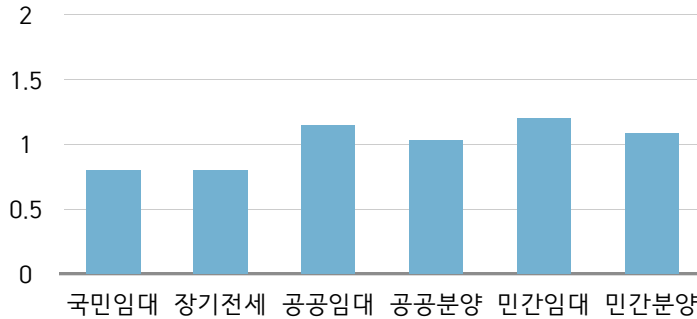
		베이 수	침실 수	전용면적
외부 통합도	Pearson 상관	1	.613**	.698**
	유의확률 (양측)		0.000	0.000
	N	96	96	95

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

있다고 해석하는 것이 일반적이다.

### 3.5. 안방

#### 3.5.1. 아파트 공급유형별 차이



[그림 3-12] 아파트 공급유형별 평균 안방 통합도

[표 3-21] 아파트 공급유형별 안방 통합도 일원배치분산분석 결과

	N	M	SD	F	p
국민임대	5	0.795	0.112	4.432	0.001***
장기전세	6	0.800	0.108		
공공임대	4	1.142	0.162		
공공분양	18	1.031	0.199		
민간임대	12	1.202	0.368		
민간분양	51	1.081	0.198		

\*p<0.05, \*\*p<0.01 \*\*\*p<0.007

일원배치분산분석 결과 안방 통합도는 아파트 공급유형별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 이에 대한 Scheffe 사후분석 결과로는 국민임대와 민간임대, 그리고 장기전세와 민간임대아파트의 안방 통합도의 차이에 대한 유의확률이 0.05 보다 작았지만, 보정된 유의확률 0.00714에는 만족하지 않았다. 그러나 그림 3-10의 공급유형별 안방 통합도의 평균값으로 비교했을 때에도 사후분석 결과와 비슷한 경향을 볼 수 있다. 국민임대와 장기전세아파트의 안방 통합도는 1보다 낮은 반면에 나머지 공급유형의 아파트에서는 모두 안방이 1이 넘는 통합도 값을 가지며 극명한 차이를 보인다.

[표 3-22] 공급유형 요인별 안방 통합도 독립표본 t검정 결과

공급유형 요인		N	M	SD	t	p
공급주체	공공	33	<b>0.967</b>	0.207	-2.778	<b>0.007***</b>
	민간	63	<b>1.104</b>	0.241		
점유형태	임대	27	1.029	0.321	-0.595	0.555
	분양	69	1.068	0.198		
공급주체 내 점유형태	공공임대	15	0.890	0.196	-2.051	0.049*
	공공분양	18	1.031	0.199		
	민간임대	12	1.202	0.368	1.587	0.118
	민간분양	51	1.081	0.198		
점유형태 내 공급주체	공공임대	15	0.890	0.196	-2.835	0.009**
	민간임대	12	1.202	0.368		
	공공분양	18	1.031	0.199	-0.916	0.363
	민간분양	51	1.081	0.198		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

아파트 공급유형 요인별 독립표본 t검정 결과, 안방은 공급주체별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 앞서 일원배치분산분석에 의한 사후분석 결과에서 밝혀진 바와 같이 국민임대와 장기전세아파트를 포함하는 공공아파트와 민간임대아파트를 포함하는 민간아파트에서 유의한 차이가 있으며, 이와 같은 맥락으로 공공임대와 민간임대아파트의 안방 통합도 차이에 대한 유의확률이 보정된 유의확률에는 만족하지 않지만 0.01보다 작게 나타나 어느 정도 유의하다고 볼 수 있다.

선행연구(최재필 외, 2004)에서는 안방의 통합도가 높아지는 것에 대해 안방에 연결된 부속실의 개수가 많아지면서 안방이 통합적 성격을 띠게 된 결과로 보았다. 안방의 통합도가 공급주체별로 차이가 있고 공공아파트의 안방이 더 낮은 통합도를 보이는 것은 공공아파트의 안방은 민간아파트보다 다기능적 성격이 더 약한 것으로 해석할 수 있다.

### 3.5.2. 요인

#### (1) 부속실의 개수

안방의 통합도가 부속실의 개수와 연관이 있는 것은 2004년에 최재필 외 3인의 선행연구의 결과에서 변하지 않았다. 안방 통합도에 유의한 차이를 보인 공공아파트와 민간아파트의 안방의 가장 큰 차이는 부속실의 개수이기 때문이다. 그림 3-13의 장기전세아파트와 민간임대아파트는 같은 전용면적임에도 불구하고 안방의 부속실의 개수가 다르다. 민간임대아파트는 안방의 면적이 줄더라도 드레스룸과 파우더룸을 따로 구성한 반면, 장기전세아파트에서는 파우더룸을 따로 계획하지 않고 드레스룸만을 안방 화장실과 안방을 이어주는 공간으로 겸하여 계획하였다. 결과적으로 공공아파트와 민간아파트가 안방 통합도에 유의한 차이에 대한 요인은 안방의 부속실이라고 할 수 있다.

안방에 부속실이 많아지고 다기능적 성격을 가지는 공간으로 계획되는 것은 현대사회의 가족관에 부합하는 현상으로 보인다. 진애리 외1(2011)에 따르면 초저출산 현상을 겪고 있는 우리나라는 소자녀관에서 나아가 무자녀 부부가 증가하면서 부부가치가 더욱 강조되고 있다. 따라서 안방의 통합도가 소득이 높은 거주자 대상의 아파트 공급유형에서 높게 나타난 것은 가족구성원의 중심이 부부로 변하면서 주거공간 중 부부 공간의 중요성의 변화가 반영된 결과로 볼 수 있다.



[그림 3-13] 장기전세아파트 평면(좌, 84㎡)과 민간임대아파트 평면(우, 84㎡)



## (2) 평면 형태

안방의 부속실의 개수는 전체 주거공간의 공간적으로 여유가 있을 때 달라질 것으로 사료되어 안방의 통합도는 전용면적과 밀접한 관련이 있을 것으로 예상했다. 그러나 상관분석 결과 안방의 통합도는 전용면적뿐만 아니라 베이 수와 침실 수와도 상관관계가 거의 없는 것으로 나타났다. 따라서 안방의 공간적 특성은 전용면적이거나 베이 수, 침실 수에 상관없이 오로지 부속실의 개수에 영향을 크게 받는다고 할 수 있다.

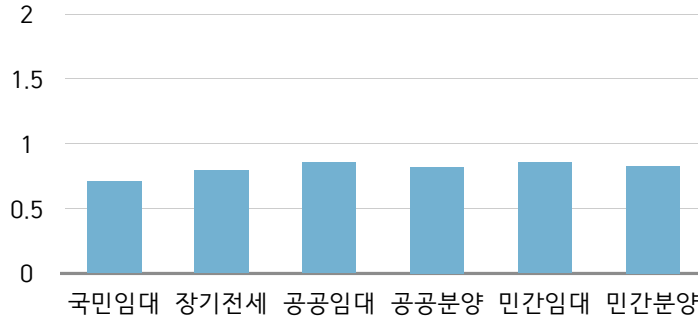
[표 3-23] 안방 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

		안방 통합도	베이 수	침실 수	전용면적
안방 통합도	Pearson 상관	1	0.182	0.060	0.173
	유의확률 (양측)		0.076	0.561	0.092
	N	96	96	95	96

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

### 3.6. 침실

#### 3.6.1. 아파트 공급유형별 차이



[그림 3-14] 아파트 공급유형별 평균 침실 통합도

[표 3-24] 아파트 공급유형별 침실 통합도 일원배치분산분석 결과

	N	M	SD	F	p
국민임대	3	0.708	0.091	1.301	0.271
장기전세	6	0.792	0.072		
공공임대	4	0.853	0.111		
공공분양	18	0.819	0.101		
민간임대	12	0.854	0.127		
민간분양	51	0.827	0.091		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

일원배치분산분석 결과(표 3-24), 침실 통합도는 아파트 공급유형별로 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다. 그림 3-14에서 볼 수 있듯이 모든 아파트 공급유형에서 침실의 통합도는 모두 고르게 1보다 작아 낮은<sup>16)</sup> 값을 가지고 있다.

16) 공간구문론을 제창한 Hillier 와 Hanson(1984)에 의하면 통합도 값이 1보다 작을 때 공간은 사적 성격을 띠고 있다고 할 수 있다.

[표 3-25] 공급유형 요인별 침실 통합도 독립표본 t검정 결과

요인		N	M	SD	t	p
공급주체	공공	31	0.807	0.099	-1.136	0.259
	민간	63	0.832	0.098		
점유형태	임대	25	0.821	0.115	-0.139	0.890
	분양	69	0.825	0.093		
공급주체 내 점유형태	공공임대	13	0.791	0.098	-0.771	0.447
	공공분양	18	0.819	0.101		
	민간임대	12	0.854	0.127	0.879	0.383
	민간분양	51	0.827	0.091		
점유형태 내 공급주체	공공임대	13	0.791	0.098	-1.399	0.175
	민간임대	12	0.854	0.127		
	공공분양	18	0.819	0.101	-0.293	0.771
	민간분양	51	0.827	0.091		

\*p&lt;0.05, \*\*p&lt;0.01, \*\*\*p&lt;0.007

공급유형 요인별 독립표본 t검정 결과에도 침실은 유의한 차이를 나타내는 경우가 없었다(표 3-25). 아파트 공급유형과 상관없이 침실은 모두 작은 통합도를 가지는 가장 사적인 성격의 공간인 것이다. 모든 아파트 공급유형에서 침실은 발코니를 제외하면 동선의 가장 끝에 위치해 문을 닫으면 달리 도달할 방법이 없는 개인적인 공간으로 계획되었다. 침실을 거쳐 다른 공간으로 가는 경우는 발코니를 제외하면 전혀 없다.

### 3.6.2. 요인

침실의 공간적 특성과 평면 형태의 관련성을 확인해보기 위해 실시한 상관분석 결과(표 3-26) 베이 수와 약한 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 베이 수가 많은 평면에서 침실의 평균 통합도가 더 높은 경향이 있는 것이다. 그러나 동일한 베이 수를 가진 단위평면에서 공급유형별로 차이가 있는지 확인해본 결과(표 3-27)를 살펴보면 동일한 베이 수의 평면은 침실의 평균에 유의한 차이가 확인되지 않았고, 4베이 평면에서 모든 공급유형의 단위평면에서 침실 평균 통합도가 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 2베이, 3베이 순서로 침실의 평균 통합도 값이 작아지는 것을 볼 수 있다. 상관관계 값이 0.3 수준으로 낮게 나타난 이유는 3베이 단위평면의 침실 평균 통합도가 2베이보다 낮게 나타났기 때문으로 보인다. 그림 3-15와 같이 2베이 평면은 주동 형태가 관상형과 탑상형을 합친 혼합형일 때 코너에 위치하는 세대인 경우가 많아 복도 공간이 계획되면서 침실 공간의 깊이가 얕아져 침실의 평균 통합도가 높게 나타났다. 반면, 3베이 평면은 대부분 그림 3-15와 같이 거실이 중앙에 배치되고 양옆으로 침실이 배치되는 것이 일반적이기 때문에 공급유형별로 차이 없이 모두 고르게 침실의 통합도가 낮게 나타났다.

[표 3-26] 침실 통합도와 베이 수, 침실 수, 전용면적의 상관분석 결과

		침실 통합도	베이 수	침실 수	전용면적
침실 통합도	Pearson 상관	1	.310**	0.163	0.196
	유의확률 (양측)		0.002	0.119	0.058
	N	94	94	93	94

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007

[표 3-27] 베이 수에 따른 공급유형별 침실 통합도 일원배치분산분석 결과

베이 수	공급유형	N	M	SD	F	p
2	국민임대	1	0.806	—	0.388	0.765
	공공분양	6	0.816	0.080		
	민간임대	1	0.866	—		
	민간분양	4	0.759	0.135		
3	장기전세	3	0.776	0.097	0.184	0.905
	공공분양	6	0.797	0.110		
	민간임대	2	0.766	0.065		
	민간분양	3	0.750	0.042		
4	공공임대	4	0.853	0.111	0.398	0.809
	공공분양	6	0.844	0.120		
	민간임대	9	0.873	0.138		
	민간분양	40	0.834	0.082		

\*p<0.05, \*\*p<0.01, \*\*\*p<0.007



[그림 3-15] 2베이 평면 (좌, 민간분양, 94㎡, 침실 평균 통합도=0.936)과 3베이 평면 (우, 민간임대, 84㎡, 침실 평균 통합도=0.720)

### 3.7. 소결

아파트 공급유형별로 각 실의 공간적 특성을 공간구문론의 통합도 값으로써 확인한 결과, 주방과 외부 공간, 안방은 공급유형별로 유의한 차이가 있었고, 거실과 침실은 모든 공급유형에서 동일한 특성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 표 3-28은 통합도나 배치, 구획 등에 유의한 차이가 있는 공급유형 집단을 정리하고 그에 대한 계획 및 평면 형태 요인을 나타낸 표이다.

#### (1) 주방

주방의 공간적 특성은 공급주체에 따라 공공아파트와 민간아파트에서 유의한 차이를 보였고 특히 분양아파트에서 그 차이는 뚜렷하게 나타났다. 이는 주방과 식당의 분리 여부와 밀접한 관련이 있는데, 민간아파트일수록 그리고 분양아파트일수록 주방은 주거공간의 중심에서 떨어져 독립적으로 계획되는 경향이 있다. 주방 통합도가 평면 형태 중 전용면적과 가장 큰 상관관계가 있는 것은 전용면적이 클 때 주방과 식당이 분리될 수 있는 여건이 마련되기 때문으로 보인다. 베이 수와 침실 수와도 약간의 상관관계를 보이는 것은 두 요인 모두 전용면적에 영향을 받기 때문이다.

#### (2) 거실

거실은 모든 공급유형에서 공적 공간으로 계획되는 것이 확인되었고, 공공아파트에서는 거실이 측면에 배치되는 비율이 더 큰 반면 민간아파트에서는 중앙에 배치되는 비율이 더 크게 나타나면서 거실의 위치가 계획되는 경향에 있어 유의한 차이를 보였다. 가족 구성원의 수가 감소함에 따라 거실의 위치는 더 이상 중요한 요소가 아니게 되었으나, 소득이 많은 거주자의 주거공간일수록 거실을 중앙에 배치하는 경향이 남아있는 것이다. 거실의 공간적 특성 차이는 베이 수와 관련되는데, 베이 수가 많을 때 거실의 공적 성격이 커진다고 할 수 있으나 약한 상관관계에 그치므로 거실은 평면 형태나 계획 요인에 상관없이 모두 공적 성격으로 계획된다고 할 수 있다. 거실 분석결과를 통해 한가지 더 알려진 사실은 모든 공급유형의 아파트가 거실 중심 평면일 때, 국민임대아파트 단위평면은 대부분 주방 중심 평면으로 계획되었다는 점이다.

### (3) 외부 공간

외부 공간 통합도의 차이는 복도 공간에 그 요인이 있는 것으로 밝혀졌다. 소득이 높은 거주자의 주거공간에서는 복도 공간이 외부와 주거공간 내부의 완충공간으로 작용하는데, 저소득층 대상의 주거공간에는 작은 전이공간만으로 외부와 개인공간이 연결되어있는 점에 차이가 있었다.

### (4) 안방

안방은 소득이 많은 거주자의 주거공간에서 더 높은 통합도를 보이는 공간인 것으로 나타났으며 이는 평면 형태나 계획 요인과 상관없이 오로지 부속실의 개수에 영향을 받는 것으로 보인다. 동일한 전용면적의 공공임대와 비교했을 때 민간임대 아파트는 안방에 부속실을 최대화하는 것은 안방 공간을 하나의 마스터 공간으로 계획하려는 의도로, 출산을 및 가구원 수가 감소함에 따라 변화한 가구 내 부부의 비중이 반영된 결과라고 할 수 있다.

### (5) 침실

침실은 과거에서 현재에 이르기까지 변화 없이 가장 사적인 공간으로 계획되는 것이 확인되었으며 이는 공급유형별로도 유의한 차이가 나타나지 않는 고정된 특성이다. 발코니를 제외하면 동선의 가장 끝에 위치하면서 문을 걸어 잠그면 출입이 불가하게 되는 가장 개인적인 공간으로 개인의 삶과 프라이버시가 중요해진 현대 사회에는 소득계층을 불문하고 가장 적합한 성격의 공간이라고 할 수 있다.

보정된 유의확률을 만족하는 차이 외에도 p값이 0.05나 0.01 미만으로 비교적 적은 확률이지만 하나 차이를 나타낸 경우까지 포함하여 살펴보면, 민간아파트는 점유형태와 상관없이 모든 실에서 공간적 특성에 뚜렷한 차이가 확인되지 않은 것을 알 수 있다. 공공아파트의 경우에는 점유형태에 따라 외부와의 관계나 안방의 공간적 특성에 약간의 차이가 있었는데, 이와 같이 민간아파트와 공공아파트에서 점유형태에 따른 성격이 다른 것은 임대아파트의 분양전환 가능 여부에 그 요인이 있다. 분석대상 중 공공임대아파트는 국민임대, 장기전세, 10년 공공임대아파트 세 가지 공급유형이 해당되는데 이 중 특정 임대기간이 지나 분양 전환이 가능한 아파트는 10년 공공임대아파트 뿐이다. 그에 비해 민간임대아파트는 모두 분양전환이 되기 때문에 주택 구입을 고려하는 수요자들의 니즈를 더 적극적으로 반영했을 것

으로 보인다. 분양전환이 가능한 단위평면이 비교적 적은 공공임대아파트만이 같은 공급주체임에도 공공분양아파트와 약간의 차이를 나타내게 된 것이다.

[표 3-28] 아파트 공급유형별 각 실의 공간적 특성 차이와 요인

공급유형 및 요인		주방	거실	외부공간	안방	침실
공급주체	공공	· 공공>민간 · 공공: 통합적 · 민간: 독립적	· 공공: 측면배치 (국민: 주방중심) · 민간: 중앙배치	민간>공공	민간>공공	-
	민간					
점유형태	임대	· 임대: 복합적 · 분양: 독립적	분양>임대	-	-	-
	분양					
공급주체 내 점유형태	공공임대	-	-	공분>공임	공분>공임	-
	공공분양					
	민간임대	-	-	-	-	-
	민간분양					
점유형태 내 공급주체	공공임대	공임>민임	-	민임>공임	민임>공임	-
	민간임대					
	공공분양	공분>민분	-	-	-	-
	민간분양					
계획 요인		실의 구획	-	전이공간	부속실 수	-
형태 요인		베이·침실 수, 전용면적	베이 수	베이 수	-	베이 수

진한 글자: p값이 보정된 유의확률인 0.007보다 작은 (유의한) 경우



## 제 4 장 공급유형별 아파트 주거공간의 속성

---

4.1. 공급유형별 아파트 주거공간의 공간적 특성

4.2. 문제점과 개선 방향

---

## 4.1. 공급유형별 아파트 주거공간의 공간적 특성

아파트 공급유형에 따른 거주자 집단의 특성을 토대로 3장의 실별 공간적 특성을 종합하여 각 공급유형별 아파트 단위평면의 공간적 특성을 사회문화적 측면에서 파악한 결과는 다음과 같다.

### (1) 국민임대아파트

국민임대아파트는 공간적 특성에 있어 다른 공급유형의 아파트와 가장 뚜렷한 차이를 나타내는 것으로 확인되었다. 다른 공급유형은 모두 거실이 가장 공격 성격을 가지는 거실 중심 평면인 반면, 국민임대아파트는 5개 평면유형 중 4개가 모두 주방 중심 구조를 유지하고 있다. 주방은 소득이 많은 거주자를 대상으로 공급되는 아파트일수록 중심에서 멀어져 따로 분리 배치되어 독립적 성격으로 계획되는 경향이 있는 점을 보았을 때 국민임대 주방의 차이에 대한 고찰이 필요하다.

본 연구의 분석 대상에 포함된 국민임대아파트는 전용면적이 모두 50㎡ 이하로, 입주요건에 따르면 소득이 전년도 가구당 도시근로자 월평균소득의 50% 이하인 가구에 우선 공급되고 잔여 세대가 발생할 때에만 70% 이하까지 공급받을 수 있는 유형이다. 따라서 연구대상 중 가장 낮은 소득계층의 공급유형이라고 할 수 있으며, 가장 작은 면적의 단위평면이 모두 여기에 해당한다. 2.1.3장에서 분석한 바와 같이 국민임대아파트 다른 공공임대아파트 유형에 비해 가구주 연령이 높은 비율이 높고, 가구원 수에 있어서는 오히려 5·10년 공공임대아파트나 공공분양아파트보다 적으며 무자녀 가구의 비율도 비교적 높게 나타났다.

국민임대아파트의 거주자는 자녀가 없거나 출가한 노인계층이 거주할 확률이 높는데, 이성립(2014)에 의하면 식문화 측면에 있어 노인 독신과 노인 부부의 경우에 외식 비율이 가장 적고, 자녀가 있고 자녀의 나이가 많아질수록 외식의 비율이 점차 늘어난다(그림 4-1). 독신의 노인이나 노인부부는 식사를 대부분 요리를 하거나 간편식을 먹는 등 집에서 한다는 것을 의미하는데, 이는 국민임대아파트가 주방 중심 구조를 유지하고 있는 점에 부합한다. 주방이 다른 공간으로부터 멀리 독립적으로 계획되는 것을 외식 및 배달 문화의 발달과 요리의 비일상화가 반영된 결과로 보았을 때 외식이나 배달음식이 주가 되지 않고 집에서 요리해서 식사를 하는 가구에는 이러한 구조가 적합할 수 있다.



[그림 4-1] 가구 형태별 1차, 2차, 3차 산업 음식물비 지출 비중  
(출처 : 이성림, 2014)

## (2) 장기전세아파트

본 연구대상에 포함된 장기전세아파트는 모두 전용면적 85㎡ 미만으로 입주요건에 있어 가구소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하까지 공급 받을 수 있어 70% 이하까지인 국민임대아파트에 비해 비교적 높은 소득계층까지 거주하는 공급유형이라고 할 수 있다. 단위평면 유형의 전용면적도 85㎡ 미만까지 있는 점에서 공공분양아파트와 동일하다.

장기전세아파트의 거주자 집단 특성은 민간임대아파트에 비해 가구주 연령이 높고 가구원 수가 많으면서 월 소득이 낮은, 후기 생애주기 단계의 저소득층 비율이 높은 것이다. 3.5장에서 밝혀진 바에 의하면 동일한 전용면적의 장기전세와 민간임대아파트 단위평면을 비교했을 때, 안방의 부속실의 개수가 다르게 나타나면서 공간적 특성에 차이를 보였다. 민간임대아파트의 경우 안방 공간이 줄어들더라도 부속실을 늘려 다기능성을 강화한 반면, 장기전세는 드레스룸을 화장실로 가는 복도와 겸해 설치하는 등 부속실에 중점을 두지 않았다. 가구원 수가 많은 가구가 거주할 경우 이와 같이 안방의 다기능성 강화보다 다른 실들에 면적을 할당하는 것이 합리적일 수 있으나, 자녀가 출가하는 후기 단계의 생애주기인 가구의 경우 전체 주거공간 중 부부 공간의 비중이 증가하면 이와 같은 공간적 특성은 맞지 않을 수 있다.

### (3) 10년 공공임대아파트

임대 의무기간이 종료되면 분양전환이 가능하다는 점에서 공공분양아파트와 비슷한 거주자 특성을 가질 것으로 보일 수 있으나, 본 연구의 경우 임대기간이 10년인 공공임대아파트를 대상으로 하였기 때문에 비교적 차이가 클 것으로 보인다. 국민임대 및 공공분양아파트와 비교했을 때 평균 가구주 연령과 자녀수에서 중간 수준을 나타내는 분양전환 공공임대아파트는 중간 정도의 소득분위 및 생애주기 단계의 가구 비율이 높은 거주자 특성을 가졌다고 할 수 있다.

각 실의 평균 통합도를 살펴본 결과, 분양전환 공공임대아파트는 모든 실에서 민간임대와 민간분양아파트와 비슷한 값을 나타냈다. 이는 임대 기간 종료 후 분양전환이 가능하기 때문에 공급시점부터 주택시장에서의 경쟁력을 갖추기 위해 현대사회의 사회문화적 측면을 가장 적극적으로 반영한 아파트와 비슷한 성격을 가지도록 계획되는 것으로 볼 수 있다.

### (4) 공공분양아파트

공공분양아파트의 거주자 집단 특성은 본 연구의 대상 공공분양아파트 중 50%가 전용면적이 60㎡ 이상이기 때문에 소득요건 없이 입주한 거주자가 많아 공공임대아파트보다 높지만 민간아파트보다는 낮은 소득분위에 해당하며 가구원 수가 비교적 많은 가구의 비율이 높은 것이다. 또한, 재산으로 소유할 수 있는 공급유형이기 때문에 단위평면 계획과 공간적 특성에 있어 소득분위가 높은 거주자 집단의 공급유형과 비슷할 것으로 예상되었다.

그러나 실별 평균 통합도를 살펴본 결과, 공공분양아파트는 오히려 국민임대나 장기전세와 비슷한 값을 보였다. 특히 주방과 안방에서 이와 같은 현상이 나타났는데, 주방의 경우 주방 중심 평면인 국민임대아파트와 독립적 성격의 주방을 가진 민간아파트의 중간 수준을 나타냈다. 안방은 부속실의 개수를 늘려 안방의 다기능성을 강화한 민간아파트와 안방에 부속실이 전혀 없거나 화장실만을 갖춘 국민임대와 장기전세아파트의 중간 성격을 가지는 것으로 나타났다. 이와 같은 공공분양아파트의 공간적 특성은 가구원 수가 많은 가구의 경우 주방을 식당과 통합하고 다른 실들에 면적을 할당하는 것이 더 합리적일 수 있으나, 비교적 높은 소득을 가진 거주자에 있어서는 주거 만족도를 떨어트릴 수 있다.

### (5) 민간임대아파트

민간임대아파트는 입주 가능한 소득요건이 가장 높은 공급유형이지만 점유형태가 임대이기 때문에 민간분양아파트에 비해 적은 가구원 수의 가구 비율이 높다. 거주자 집단 특성은 소득이 높은 초기 생애단계의 가구이거나 자녀가 출가한 후기 생애단계의 가구가 많은 것으로 보인다. 민간임대아파트의 공간적 특성으로는 각실의 통합도 분석 결과 민간분양과 차이를 보인 경우가 전혀 없으므로 민간분양과 거의 동일하다고 할 수 있다.

### (6) 민간분양아파트

본 연구대상 중 소득분위가 가장 높은 계층의 공급유형인 민간분양아파트는 주택시장에서 경쟁력을 갖추기 위해 단위평면을 계획에 있어 현대사회의 사회문화적 특성을 가장 적극적으로 반영시켰다고 할 수 있다. 본 연구에서는 민간분양아파트 단위평면을 기준으로 분석한다면 다른 공급유형의 문제점을 도출할 수 있다고 보고 연구를 수행하였다.

식문화의 변화로 주방을 다른 공간과 명확하게 구분하고 주거공간 중심에서 가능한 멀리 배치시키는 점, 거실의 가족 공용생활 공간의 기능은 유지하되 여유가 있을 시 세대 구성원 간의 프라이버시 확보 등의 기능을 더해 효율성을 최대화하려는 의도가 중앙에 배치시킴으로써 나타나는 점, 그리고 안방에 부속실의 개수와 종류가 계속해서 증가함으로써 다기능성이 더욱 강화되고 있다는 것은 민간아파트 단위평면을 분석함으로써 나타난 결과이다. 이와 같이 민간분양아파트의 단위평면을 분석함으로써 현대사회의 사회문화적 특성을 가장 잘 반영한 주거공간의 공간적 특성을 확인하였고, 이를 통해 다른 공급유형의 아파트 주거공간의 문제점을 도출할 수 있었다.

## 4.2. 문제점과 개선 방향

주거공간 계획에 있어 가장 문제점이 커보이는 유형은 역시 가장 낮은 소득계층을 대상으로 공급되는 국민임대아파트였다. 침실을 제외하고 주방, 거실, 안방, 그리고 외부와의 관계에 이르기까지 모든 면에서 다른 공급유형과 유의한 차이가 나타났다. 이는 국민임대아파트의 전용면적이 50㎡ 미만으로 다른 공급유형과 현저한 차이가 있기 때문이기도 하나, 제한적인 조건을 불가피 여겨 아예 단위평면 계획 측면에서의 개선이 시도되지 않고 고착화되어있는 것은 큰 문제점이다.

장기전세아파트의 경우 후기 단계의 생애주기에 있으나 소득이 낮은 가구가 거주하는 비율이 높음에도 불구하고 전용면적이 50㎡ 이하에 한정되어있는 국민임대아파트와 비슷한 공간적 특성을 보이고 있다. 후기 단계의 생애주기 특성상 자녀가 출가한 경우가 많은데, 이 때 가족 내 부부의 비중이 커지면서 안방의 공간적 중요성 또한 증가할 수 있다. 그러나 국민임대와 비슷한 공간적 특성으로 장기전세아파트의 부속실이 오로지 화장실뿐인 안방은 다기능성이 떨어져 거주자의 특성에 맞지 않을 수 있다.

공공분양아파트는 재산으로 소유할 수 있어 민간분양아파트와 비슷한 공간적 특성을 가졌을 것이라는 예상과는 달리 국민임대 및 장기전세와 민간분양아파트 사이의 중간 성격을 가지는 것으로 나타났다. 공공분양의 경우 일반공급분에 대해서는 소득요건 없이 거주할 수 있는데, 이러한 공간적 특성은 소득이 높은 거주자의 만족도를 저하시킬 수 있다.

현재까지 이루어진 저소득층 대상의 아파트 관련 연구는 대부분 주거 만족도나 주변 환경 계획에 치중되어 단위평면 계획의 실질적인 개선을 위한 연구는 부족한 실정이다. 제한된 조건 하에 건축적 방법으로 단위평면 계획의 실질적인 개선을 꾀하기 위해서는 현대사회를 가장 적극적으로 반영하고 있는 주거공간의 구조를 분석하여 사회문화적 특성이 어떤 식으로 단위평면에 나타나고 있는지를 파악함으로써 형태나 크기가 아닌 구조적 방안을 모색해야 한다. 또한, 예산 제약 하에 개선의 효율성을 최대화하기 위해서는 공급유형별로 거주자 집단의 특성이 다른 점을 토대로 개선 방안에 우선순위를 선정하는 것도 필요하다.

## 제 5 장 결 론

---

### 5.1 연구의 종합

### 5.2 연구의 의의 및 한계

---

## 5.1. 연구의 종합

본 연구에서는 아파트 단위평면을 공급유형별로 구분하여 비교함으로써 각 공급 유형 주거공간의 공간적 특성을 도출하였다. 주거공간의 규모(전용면적)와 실의 개수가 모두 상이한 아파트 공급유형별 단위평면을 비교하기 위해 형태나 크기에 구애받지 않고 오로지 공간과 공간의 연결만으로 공간에 내재한 사회문화적 기능의 위계를 산출해냄으로써 공간의 속성을 분석할 수 있는 공간구문론을 바탕으로 연구를 진행했다. 연구방법으로 공간구문론을 채택함으로써 주거공간 내 각 실의 공간적 속성을 이론적 분석지표인 통합도라는 수치적 값으로 표현하여 정량적으로 비교할 수 있었다.

“소득이 낮은 거주자를 대상으로 한 공급유형의 아파트 단위평면은 한정적인 면적으로 인해 사회문화적 변화가 제대로 반영되지 않았을 것이다”라는 연구가설에 대한 검증을 위해 아파트 단위평면의 각 실의 공간적 특성을 공급유형별로 비교하였다.

각 실의 아파트 공급유형별 공간적 특성은 다음과 같다.

(1) 주방은 식당과 분리 여부에 따라 영향을 많이 받으며, 식당과 분리될 때 주거공간의 중심에서 벗어나 동선의 가장 끝에 위치하게 되면서 격리된 성격을 가지게 된다. 더불어 소득이 높은 거주자 대상의 아파트는 주방과 식당이 분리되지 않는 경우에도 주방을 동선의 가장 끝에 위치시키는 등 주방을 주거공간의 중심에서 가능한 멀리 배치하는 경향을 볼 수 있었는데, 이는 현대사회의 사회문화적 현상을 반영하는 결과로, 주방이 주거공간의 중심공간으로 계획되는 경우가 많은 저소득층 대상의 공급유형 아파트와 확연한 차이를 보인다. 주방과 식당이 분리된 대면형 구조의 주방이 하나도 없는 국민임대와 장기전세아파트는 제한된 면적으로 현대사회에 맞지 않는 구조로 고착화된 결과라고 할 수 있으며 가족중심 사회로 변화한 현대사회에 있어 가족 단란의 효과가 있는 대면형 구조의 주방이 저소득층을 위한 주거공간에만 없는 것은 개선해야 할 점이라고 할 수 있다.



(2) 거실은 공급유형별로 유의한 차이 없이 공적 성격을 띠는 공간인 것으로 확인되었다. 주거공간 내에서 배치되는 위치와 상관없이 공적 성격을 가지는 것은 거실이 세대 구성원 간 전이공간으로써 기능할 필요는 없게 되었지만, 여전히 가족의 공용생활공간으로써의 기능은 유지하고 있는 것으로 해석할 수 있다. 그러나 민간아파트에서 거실을 중앙에 배치하는 경향이 공공아파트에 비해 유의한 차이로 크게 나타난 것을 보면 민간아파트는 거실의 전이공간 기능을 유지하여 세대 구성원 간의 프라이버시를 확보함과 동시에 주거공간에 개방성을 부여하는 방향으로 계획된 것으로 생각할 수 있다. 주거공간의 질을 향상하려는 시도는 전용면적의 제한이 없고 경제적인 여력이 있는 소득계층의 주거공간에서 더 뚜렷할 수밖에 없다.

(3) 외부 공간의 통합도는 공공임대와 민간임대아파트에서 차이가 있으며 이에 대한 요인은 복도 공간인 것으로 사료된다. 복도 공간이 있는 경우가 많은 민간아파트가 더 큰 평균 외부 공간 통합도를 가지는 것은 복도 공간이 외부로부터 주거공간을 연결하는 완충 공간 기능을 하면서 오히려 주거공간에서 외부로의 외출의 의미가 더 가벼워진 것으로 해석할 수 있다. 반면 복도 공간이 아닌 작은 전이공간만을 거쳐 출입하는 경우가 많은 공공아파트는 외부에서 개인 공간까지 도달하는 경로가 짧아 오히려 개인 공간을 외부로부터 보호하기 위해 더 문을 걸어 잠그게 될 수 있다. 외부와 주거공간의 거리가 줄어들수록 오히려 외부로부터 주거공간이 공간적으로 격리되는 것이다. 다시 말해 소득이 낮은 거주자 대상의 아파트 공급유형일수록 주거공간 내부에서 외부와의 접촉을 더 차단하려는 성격으로 계획된 것으로 볼 수 있다.

(4) 안방은 주방과 마찬가지로 공급주체별로 공간적 특성에 차이가 있는 공간으로 밝혀졌다. 이는 안방의 부속실과 관련이 있고, 민간아파트는 공간적 여유가 없더라도 안방의 부속실을 다양하게 연계해 안방을 다기능적 공간으로 계획하는 경향이 강하다. 그러나 국민임대와 같은 저소득층 대상의 아파트에서는 안방이 다른 침실과 차별점이 없거나 안방 화장실만이 추가되는 경우가 대부분으로 안방의 위계가 다른 소득계층의 주거공간과는 달리 계획되는 경향이 있는 것이 확인되었다. 저출산 및 소가족 중심 사회로 부부의 가치가 중요해진 현대사회에 있어 이와 같은 차이는 바람직하지 않을 수 있다.

(5) 침실은 공급유형별로 유의한 차이 없이 사적인 성격을 유지하는 공간임이 확인되었다. 발코니를 제외하면 침실은 모든 평면에서 동선의 가장 끝에 위치하는 공간으로 방문을 잠그면 다른 경로로 출입이 불가능한 가장 개인적인 공간으로 계획된다. 침실의 이러한 공간적 특성은 과거부터 현재에 걸쳐 모든 공급유형에서 동일하게 유지되고 있는 것이다.

아파트 단위평면의 공간적 특성을 공급유형별로 비교하여 차이 여부를 확인하고 그 요인을 계획적 측면에서 밝히는 과정을 통해 한 가지 더 알 수 있던 사실은 각 실의 공간적 특성에 영향을 끼치는 가장 큰 요인이 베이 수라는 점이다. 공급유형별 주거공간의 차이가 베이 수로 인한 것이라고 할 수 있을 정도로 베이 수가 모든 실의 공간적 특성에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한, 고소득층의 아파트 단위평면일수록 베이 수를 최대화하는 경향을 통해 실의 개수나 크기보다 조망, 채광 등의 환경적 측면에서의 조건이 더 중요해진 ‘양보다 질’의 주거문화가 저소득층의 아파트 단위평면에는 반영되지 않았음을 밝힐 수 있었다.

각 실의 공간적 특성을 아파트 공급유형별로 분석한 결과, 아파트에서 가장 사적인 공간인 침실을 제외하면 모든 실에서 소득이 낮은 거주자 대상의 아파트는 사회문화적 변화의 반영 정도에 차이를 나타낸다고 볼 수 있다. 이는 저소득층을 대상으로 공급되는 아파트 단위평면이 전용면적의 제한으로 인해 계획에 있어 여러 가지 변화를 시도하지 못하고 고착화된 결과라고 할 수 있는데, 이를 불가피하게 여겨 저소득층의 아파트 단위평면에 대해서는 계획적 측면에서의 연구가 제대로 이루어지지 않고 있다.

아파트는 공급유형별로 거주자 집단의 특성이 상이하며, 주어진 예산 제약 하에 모든 집단의 주거공간의 질을 향상시키기 위해서는 거주자 집단의 특성 및 성향을 파악하여 그에 맞는 우선순위를 두는 것이 필요하다. 이에 본 연구의 결과를 토대로 현대사회의 사회문화가 소득이 높은 거주자의 아파트 단위평면에 어떻게 반영되었는지 살펴보면 계획적 측면에서의 개선점에 우선순위를 찾을 수 있을 것으로 기대된다.

## 5.2. 연구의 의의 및 한계

본 연구의 의의는 첫째, 공간구문론을 이용해 정량적인 방법으로 아파트 단위평면의 공간적 특성을 공급유형별로 비교했다는 점이다. 이는 선행되지 않았던 연구로 아파트의 공급대상이 다양해진 현재에 필요한 연구라고 사료된다.

둘째, 아파트 공급유형별 주거공간의 차이를 사회문화적 측면에서 해석했다는 점이다. 여기에 각 공급유형의 입주요건이 소득을 기준으로 나뉜다는 점을 이용해 거주자 집단의 특성을 함께 살펴봄으로써 단위평면 계획의 적합성에 대해 고찰했다는 점에 의의가 있다.

셋째, 아파트 공급유형별로 나타나는 각 실의 공간적 특성 차이에 대한 요인과 단위평면의 형태를 결정하는 요인인 베이 수, 침실의 수, 그리고 전용면적과의 관련성을 확인함으로써 공간적 특성이 달라지게 만드는 물리적 요인을 찾아냈다는 점이다. 이는 추후 공급유형별 단위평면을 사회문화적 측면에서 개선하기 위한 참고자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

본 연구는 위례신도시 하나의 지역 내에 공급된 아파트만을 대상으로 했다는 점에 한계를 가진다. 또한, 본 연구에서 사용된 아파트 공급유형별 거주자 특성은 소득계층과 관련된 통계 수치를 토대로 간접적으로 도출한 바, 실제 주호의 방문이나 면담과 같은 조사를 통한 실제 거주 양상을 다루지 못한 점에 한계가 있다. 아파트의 공급유형이 다양해진 현재, 거주자 특성에 맞는 단위평면을 계획하기 위해서는 본 연구의 결과로 나타난 아파트 공급유형별 주거공간의 특성과 더불어 공급유형별 공급대상의 적합성에 대한 고찰이 필요하며 이를 위한 공급유형별 거주자 집단의 특성에 관한 실증적 연구를 통한 분석 또한 필요하다.

## 참 고 문 헌

### 단행본 및 보고서

- Hillier, B., Hanson, J., The Social Logic of Space, Cambridge: Cambridge University Press, 1984
- 국토교통부, 주거실태조사 보고서, 2017

### 학위논문

- Choi, Jaepil, Modernization and Its Impacts on the Internal Spatial Organization of the Traditional Korean House. Doctoral Dissertation, Georgia Institute of Technology, 1987
- 어명소. 공공임대주택과 민간임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석. 서울시립대학교 박사학위논문, 2016
- 유창현. 영구임대아파트 거주민의 삶과 외부환경과의 간극 연구 : 신내 12단지 영구임대아파트를 대상으로, 서울대학교 석사학위논문, 2019

### 학회논문 및 정기간행물

- 권소혁, 김행조. (2018). 공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구. 대한부동산학회지, 36(1), 113-130.
- 권치흥, 김주영 (2012). 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. 주거환경, 10(3), 33-46.
- 김가영, 김지은 (2015). 국내 브랜드 아파트 주방공간 변화 특성 연구: 2001년부터 2015년 까지 분양된 84㎡ ~ 102㎡ 아파트를 중심으로. 한국실내디자인학회 논문집, 24(3), 104-112.
- 김리영 (2013). 시기별 자가로 이동한 임차가구의 생애주기 특성 연구. 국토계획, 48(2), 341-356.
- 김경선, 유선중, 신승우 (2010). 공급유형에 따른 공공 아파트 주거만족요인 분석. 주거환경, 8(1), 73-84.
- 김성용, 이수진 (2018). 공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의. 주거환경, 16(1), 227-243.

- 박은철, 이재수, 이시우, 이자은. (2015). 장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방향 연구. 도시행정학보, 28(1), 1-31.
- 박인석, 박노학, 천현숙 (2014). 전용면적 산정기준 변화와 발코니 용도변환 허용이 아파트 단위주거 평면설계에 미친 영향: 전용면적 60㎡와 85㎡ 평면의 실별 규모 변화를 중심으로. 한국주거학회논문집, 25(2), 27-36.
- 오혜경, 홍이경 (2011). 브랜드 아파트의 단위평면 각 실의 경향분석. 한국실내디자인학회 논문집, 20(1), 128-37.
- 유동영, 진창하 (2019). 장기전세주택(SHift) 거주자 소비효율성 분석에 대한 연구. 국토계획, 54(2), 67-75.
- 이성림 (2014). 가구 형태가 식품 산업별 음식물비 소비지출패턴에 미치는 영향. 소비문화연구, 17(3), 85-104.
- 이세나, 이현수 (2007). 맛벌이 가족 라이프스타일에 따른 아파트 단위평면에 관한 연구. 한국실내디자인학회 논문집, 16(1), 73-82.
- 이주형, 임종현, 이천기 (2009). 가구 특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구. 대한국토도시학회지: 국토계획 44(3), 79-93.
- 장미선, 권현주 (2018). 영구임대아파트 거주자의 주거비 부담에 따른 적정 주택 규모. 한국주거학회논문집, 29(2), 55-62.
- 진애리, 최경란 (2011). 시대적 가치관에 따른 주방 및 주방 디자인 변화. 한국디자인포럼, 32, 473-486.
- 최규연, 권대중 (2014). 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거 만족도가 매입의향에 미치는 영향. 대한부동산학회지, 32(1), 107-133.
- 최병숙, 박정아 (2009). 여성관련 공간을 중심으로 본 서울지역 아파트의 공간구조 변화. 한국주거학회논문집, 20(4), 39-47.
- 최재원, 최영오, 여준기 (2016). 한국형 사회주택 개발을 위한 공공임대주택 단위 평면분석: 평면유형 및 방위, 난방방식을 중심으로. 대한건축학회연합논문집, 18(2), 79-86.
- 최재필(1996a). 공간구문론을 사용한 국내 아파트 단위주호 평면의 시계열적 분석: 수도권 4LDK 아파트 단위주호 평면계획을 중심으로. 대한건축학회논문집: 계획계, 12(7), 15-28.
- 최재필 (1996b). 한국 현대 사회의 주생활양식의 변화: 수도권 3LDK 아파트 주호 평면 계획의 변천을 중심으로. 대한건축학회 논문집: 계획계, 12(9), 3-13.

- 최재필, 조형규, 박인수, 박영섭 (2004). 국내 아파트 단위주호 평면의 공간 분석 : 1966~2002년의 서울지역 아파트를 대상으로. 대한건축학회 논문집 : 계획계, 20(6), 155-164.
- 함성일, 김영민 (2012). 아파트 단위평면에서의 물 사용공간의 공간분석연구. 대한건축학회 논문집 : 계획계, 28(10), 3-12.
- 황용운 (2016). 공간구문론을 이용한 신·구 신도시 아파트의 평면 구성 비교 분석. 한국실내디자인학회 논문집, 25(2), 123-130.

### 웹사이트

- 국토교통부 주거복지 로드맵, [www.molit.go.kr/housingroadmap](http://www.molit.go.kr/housingroadmap)
- 국토교통부 행복주택 홈페이지, <http://www.molit.go.kr/happyhouse/terms.jsp>
- 국토교통부 정책마당 공공지원 민간임대주택, [http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m\\_36454/DTL.jsp](http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_36454/DTL.jsp)
- 네이버 부동산, <https://land.naver.com/>
- 마이홈, <https://www.myhome.go.kr/>
- 송파구 홈페이지, <https://www.songpa.go.kr/>
- 통계청: 국가통계포털, <http://kosis.kr/>
- 한국장학재단, [tps://www.kosaf.go.kr/ko/tuition.do?pg=tuition04\\_09\\_07](https://www.kosaf.go.kr/ko/tuition.do?pg=tuition04_09_07)
- LH 한국토지주택공사, <https://www.lh.or.kr/>
- SH 서울주택도시공사, <https://www.i-sh.co.kr/>

## 부 록

- 
- 위례신도시 아파트 단지 전수조사 표
-

■ 위례신도시 아파트 전수조사 표

단지번호	세대수	입주년월	공급유형	전용면적 (㎡)	베이 수	방 개수	건설업체
11	1,416	미정	군분양	N/A	N/A	N/A	—
12	690	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
13	560	미정	장기전세	N/A	N/A	N/A	SH
14	709	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
15	394	미정	공공분양	N/A	N/A	N/A	SH
16	502	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
17	1,297	미정	공공분양	N/A	N/A	N/A	SH
18	685	미정	장기전세	74, 84	2, 3	3	SH
19	998	미정	행복주택	N/A	N/A	N/A	LH
21	549	15.01	민간분양	106~112	3~4	4	민간
22	1,139	13.12	공공분양	51,54,59	2~4	2~3	민간
23	1,202	17.06	국민임대	39,49	2	1~2	SH
23	998	17.06	장기전세	59,74	2~3	2~3	SH
24	1,810	13.12	공공분양	51,54,59,75,78,84	2~4	2~3	민간
25	1,493	17.02	군임대	59,80,98	N/A	N/A	—
31	2,334	16.10	국민임대	26,37,46	N/A	N/A	LH
32	1,413	17.07	공공분양	51,59,74,84	2~4	2~4	민간
33	571	16.01	민간분양	101,113, 121,124,125,131,134	4~5	4~5	민간
34	410	15.11	민간분양	99,101,106,111,116,120,124,125,129,131,134	4	4	민간



단지번호	세대수	입주년월	공급유형	전용면적 (㎡)	베이 수	방 개수	건설업체
35	550	16.01	영구임대	26	1	0	LH
35	2018	16.01	국민임대	26,29,36,46	1~2	0~2	LH
51	795	미정	군임대	N/A	N/A	N/A	-
52	1,289	미정	군임대	N/A	N/A	N/A	-
53	1,137	16.12	민간분양	98	3~4	4	민간
54	687	16.04	민간분양	94,101	2~4	3~4	민간
55	1,380	15.12	민간분양	85,145,147,149	3~5	3~5	민간
56	1,540	16.07	공공분양	75,84	2~4	3	민간
57	621	15.11	민간분양	99,110	4~5	3~4	민간
58	566	19.05	10년 공공임대	85, 134	4	3~4	민간
59	360	17.11	뉴스테이	84	1, 3, 4	2~3	민간
61	694	17.02	민간분양	95,98	3~4	3~4	민간
62	673	16.06	민간분양	96,101	4~5	4	민간
63	970	15.11	민간분양	95,101	3~4	3~4	민간
64	1,673	16.02	공공분양	75,84	3	3	민간
65	972	16.01	민간분양	101,113	4~5	4	민간
71	699	21 예정	4년 민간임대	101,109	4	4	민간
72	1,078	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
73	921	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
74	446	미정	10년 공공임대	N/A	N/A	N/A	LH
75	860	미정	행복주택	N/A	N/A	N/A	LH

단지번호	세대수	입주년월	공급유형	전용면적 (㎡)	베이 수	방 개수	건설업체
76	709	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
77	442	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
78	500	미정	민간분양	N/A	N/A	N/A	민간
총계	40,750						

---

**Abstract**

**A Comparative Study on the Spatial Characteristics of  
Apartment Unit Plans According to Housing Supply Types  
-Focused on Wirye, Seoul-**

Han, Gyu Bin

Department of Architecture  
Master Course in Graduate School  
Seoul National University  
Advised by Professor Choi, Jaepil

---

Apartment, in which almost a half of the population lives, has become the most common housing type in the aspect of not only area but also social class in South Korea. It is Korea's unique dwelling culture to have apartment the most common housing type since most countries consider apartment low-income housing. Through precedent researches on apartment unit plans, it is now a known fact that the successful settlement of apartment in Korea was due to the unit plans actively responding to socio-cultural changes. However, since those researches were only focused on the unit plans of the middle-class who were the most popular subjects of apartment, it is not yet known if the unit plans of the other social class has been adapting the socio-cultural changes as well.

With the fact the proportion of the population living in apartment has ever been increasing throughout all social classes, this study compares apartment unit plans according to the housing supply types to analyze the spatial characteristics of each housing supply type unit plan in the

socio-cultural aspect. In order to compare unit plans with different floor areas and different number of rooms, Space Syntax that enables to quantify spatial characteristics is used for quantitative analysis. Through integration value of Space Syntax, the differences among unit plans of each housing supply type is statistically found as well as the factors in the perspective of architecture. Additionally, the different attributes of resident groups of each housing supply type is considered to find problems of current unit plans and directions for improvement.

Kitchen is found to show distinction most clearly among different housing supply types. The higher income residents the unit plans are designed for, the farther from the center of the unit plans the kitchens are placed and separated from other space including dining area. The tendency of kitchen separated from the dining area and isolated by some physical objects such as counter tops can be seen as a result of adaption to socio-cultural change related to dining culture. Cooking has become a nont-daily activity due to the development of deliveries and convenience food, and the increased proportion of dining out, resulting kitchen shifting from the center of dwelling space. However, such tendency of kitchen plan is only shown in higher income residents' unit plans. It is considered socio-cultural change has not yet been adapted to the lower income residents' unit plans since they have a clear difference from the other social classes' in both the proportion of separate kitchen and the level of division from other spaces.

Livingroom appear to be public space in every housing supply type. Despite of the expectation livingroom's spatial characteristics would depend on the location since it is the largest space among other living spaces, it is found the location of livingroom does not impact spatial characteristics. Since the size of families has become smaller with decreased birthrate, the number of family members has decreased even in the larger unit plans. As a result, livingroom's function as transition space has declined while the other function as a communal space among family members has been retained. However, it is also found that the tendency of

planning livingroom in the center when the unit plans are large, and it seems the attempt to maximize the function of livingroom shows in planning livingroom in the center maximizes the function.

Outdoor space's integration values are statistically different in Public Rental and Private Rental Housing, and the factor is found in corridor space. While Private Rental Housing units have long corridor space when entering the living space, Public Rental Housing units only have small transition space from outside to the bedroom. The lower integration value of outdoor space in Public Rental Housing can be interpreted as the attempt to isolate the living space from outside. Public Rental Housing lacks transition space, and as a result, the will to separate living space from outside results in such spatial characteristics. Significance of individuals and the importance of privacy has been increasing, and therefore, for adaption of such socio-cultural change, it is necessary to find some ways to furnish with enough transition space in every housing supply type.

The main bedroom of Private Housing has statistically higher integration value than Private Housing, and the factor is found in the number of ancillary rooms. The main bedroom of Public Housing is planned as a master bedroom with a bathroom, dressing room and even inner sanctum. However, only Long-term Rental housing among Public Housing types has an ancillary room which is a bathroom, and none of the unit plans of National Rental Housing has an ancillary room in the main bedroom. It is interesting Long-term Rental Housing unit plans differ from the ones of Private Rental Housing with the same floor area in that the main bedroom is planned to have three ancillary rooms even though the actual bedroom size becomes smaller in Private Rental Housing. Such spatial characteristics of Private Rental Housing's main bedroom seems to be related to the change in the significance of husband and wife in family due to the decreased birthrate and size of family. It hardly seems the unit plans of lower income families are adapting socio-cultural changes when it comes to the plan for main bedroom.

However, the other bedrooms are found to be planned without any discrimination among different housing supply types. From the very past to the present, they are the most private space located at the end of circulation.

This study compares unit plans which were planned in similar time frame in order to analyze the spatial characteristics of each housing supply type by deducting the socio-cultural traits inherent in spacial configuration. Through finding out the factors of differences in the architectural perspective, problems are identified in unit plans of low-income class housing supply types in the aspect of resident group traits. The factors causing differences among housing supply types can be used to improve unit plans regarding residents and their socio-cultural traits.

This study compares and analyzes apartment unit plans according to the housing supply types including the ones of the very low-income class which has never been attempted. It is significant in that it raises the need, when planning apartment unit plans, to consider resident group traits which varies according to different housing supply types.

**Keywords : Apartment, Housing Supply Type, Unit Plan, Dwelling Space, Social Class, Space Syntax**

**Student Number : 2017-21935**